



TALOYHTIÖN STRATEGIAN

LAATIMINEN

Case Asunto-osakeyhtiö Ilmarisenkatu 6

Mervi Ala-Prinkkilä

Opinnäytetyö
Toukokuu 2015
Yrittäjyyden ja liiketoiminta-
osaamisen koulutusohjelma
Ylempi AMK tutkinto

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Yrittäjyyden ja liiketoimintaosaamisen koulutusohjelma

MERVI ALA-PRINKKILÄ:
Taloyhtiön strategian laatiminen
Case Asunto-osakeyhtiö Ilmarisenkatu 6

Opinnäytetyö 58 sivua, joista liitteitä 19 sivua
Toukokuu 2015

Opinnäytetyössäni laadin strategian asunto-osakeyhtiö Ilmarisenkatu 6:lle. Taloyhtiöiden strategiat yleistyvät koko ajan ja omalla taloyhtiöllä sitä ei vielä ollut. Työn tavoitteena oli laatia strategia, josta olisi myös hyötyä muille taloyhtiöille strategiaa suunniteltaessa.

Työssäni kuvasin kahdeksanvaiheisen strategiaproessin ja sen, miten strategia auttaa taloyhtiötä kunnossapidon haasteissa. Tulevaisuudessa korjausrakentamisen määrä tulee lisääntymään huomattavasti. Lisäksi selvitin strategian sisällön, mitä tietoja siitä tulisi löytyä. Työssäni pohdin myös strategian tarpeellisuutta ja sitä, mitä ongelmia sen jalkauttamisessa ja implementoinnissa voi olla.

Strategian pohjalla on yleensä aina kysely, jolla selvitetään asukkaiden ja osakkaiden toiveet ja ajatukset taloyhtiössä asumisesta. Työssäni kävin läpi strategian mallikysymykset ja esittelen myös omaan taloyhtiöön laaditun kyselyn. (Liite 2)

Tutkimukseen käytin kvalitatiivista tutkimusta ja konstruktivistista tutkimusotetta. Tutkimusmenetelminä minulla oli kyselytutkimus, SWOT-analyysi ja havainnointi. Näiden avulla koin saavani parhaan mahdollisen tiedon strategian pohjaksi.

Tutkimuksen teoreettinen pohja perustui erilaisiin lähdeaineistoihin. Teoriassa keskityin strategian käsitteeseen sekä keinoihin luoda taloyhtiölle strategia.

Lopputuloksena syntyi strategialuonnos taloyhtiölle. Yhtiökokous päättää strategian hyväksymisestä kesäkuussa 2015, joten strategia saattaa vielä muuttua tässä esitellystä. Johdopäätöksissä työn tulokset koottiin yhteen ja yhteenvedossa pohditaan vielä parannusehdotuksia jatkokehittelyä varten.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Entrepreneurship and Business Competence
Master's Degree

MERVI ALA-PRINKKILÄ:
Planning a Strategy for a Housing Company
Case Housing Company Ilmarisenkatu 6

Master's thesis 58 pages, appendices 19 pages
May 2015

The purpose of this thesis was to make a strategy for the housing company Ilmarisenkatu 6. Nowadays strategies for housing companies are more and more popular. This housing company did not have one, and the strategy was made in the way that the other housing companies could benefit from it in their own strategy processes.

This study introduces eight steps in making a strategy and shows how the strategy can help housing companies tackle their challenges regarding maintenance. It also lists the points that should be found in a housing company's strategy. This thesis ponders upon the question of housing companies needing a strategy and how the strategy could be implemented.

The data was collected through an inquiry, a SWOT-analysis and the author's own observation. The inquiry was a good way to find out what people think. This thesis explained the example questions and the inquiry carried out in the housing company Ilmarisenkatu 6. The theoretical section was based on various sources and focused on the theories on strategy and good administration policy in housing companies.

The findings indicated that a strategy is important for a housing company, if the residents are committed to it. It was important that the shareholders and residents answered the inquiry. Otherwise the common opinion would not be known.

The goal of my study was achieved. The housing company Ilmarisenkatu 6 now has a strategy draft, which has been delivered to the owners. The shareholders' meeting in June will decide whether the strategy is accepted or not.

Keywords: strategy, housing company, inquiry, SWOT-analysis

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	TYÖN TAUSTAA	7
2.1	Työn tavoite	7
2.2	Asunto-osakeyhtiö Ilmarisenkatu 6	8
2.3	Taloyhtiö	8
2.3.1	Strateginen ajattelu taloyhtiössä.....	9
2.4	Strategia	9
3	TALOYHTIÖN STRATEGIA	12
3.1	Strategia apuna taloyhtiön kunnossapidon suunnittelussa.....	12
3.1.1	Taloyhtiöiden kunnossapidon haasteet	12
3.2	Taloyhtiön strategian osapuolet	14
3.3	Taloyhtiön strategiaprosessi	15
3.3.1	Aloite strategian laatimisesta	15
3.3.2	Hallituksen päätös strategian laadinnan käynnistämisestä.....	16
3.3.3	Tulevaisuuskyselyn toteuttaminen	16
3.3.4	Tulosten analysointi ja strategialuonnoksen esittely hallitukselle	16
3.3.5	Hallituskäsittely ja esittely yhtiökokoukselle	16
3.3.6	Yhtiökokouksen käsittely	17
3.3.7	Toteuttaminen	17
3.3.8	Seuranta ja tarkistaminen	17
3.4	Taloyhtiön strategian sisältö	18
3.4.1	Historia ja kohdetiedot	18
3.4.2	Nykytilanne	18
3.4.3	Strategiset linjaukset	19
3.4.4	Kehitystarpeet	19
4	TUTKIMUSMENETELMÄT	20
4.1	Kvalitatiivinen tutkimus	20
4.1.1	Kyselytutkimus	20
4.1.2	SWOT-analyysi.....	22
4.1.3	Havainnointi	22
4.2	Konstruktiivinen tutkimus	23
5	ASUKASKYSELY STRATEGIAN POHJANA	24
6	ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ILMARISENKATU 6 STRATEGIA.....	26
6.1	Kyselytutkimuksen laatiminen	26
6.2	Kyselyn tulosten analysointi	27
6.3	Havainnointi.....	28

6.4	SWOT-analyysi	28
6.5	Strategialuonnos.....	29
7	TARVITAANKO STRATEGIAA?	32
7.1	Elävä vai kuollut strategia?.....	32
8	POHDINTA.....	34
8.1	Tärkeimmät tulokset	35
8.2	Jatkokehittäminen	36
8.3	Yhteenveto	36
9	LÄHTEET	38
LIITTEET		40
Liite 1. Saatekirje kyselytutkimukseen		40
Liite 2. Kyselytutkimus 1 (11).....		41
Liite 3. Strategialuonnos As Oy Ilmarisenkatu 6 1 (7).....		52

1 JOHDANTO

Miksi taloyhtiö tarvitsee strategiaa? Viime aikoina asiasta on puhuttu paljon ja muun muassa Suomen Kiinteistöliitto ry ja Isännöintiliitto ry kehottavat taloyhtiöitä laatimaan oman strategian. Työssäni kerron taloyhtiön strategian laadintaprosessista sekä pureudun strategiaan terminä. Pohdin myös, miten taloyhtiö saadaan kiinnostumaan strategiasta ja miten se jalkautetaan. Pohdin myös, onko strategia sittenkään tarpeellinen taloyhtiössä.

Strategialla luodaan suuntaviivat tulevaisuuteen ja sen avulla voidaan perustella tulevia päätöksiä taloyhtiöissä. Sen avulla asukkaat ja osakkaat ymmärtävät taloyhtiön toimintaa paremmin ja sen kautta saadaan esimerkiksi turvallisempaa asumista kaikille asukkaille. Jotta asukkaiden mielipiteet saadaan kuuluviin, on strategian laadinnan pohjalla yleensä aina asukaskysely. Työssäni toteutin asukaskyselyn kaikille asukkaille ja osakkaille taloyhtiössämme kesäkuussa 2014.

Kyselyn lisäksi hyödynsin SWOT-analyysia, jonka avulla pohdin taloyhtiön vahvuuksia, heikkouksia, mahdollisuuksia ja uhkia. Tutkimusmenetelmänä käytin myös havainnointia. Toimin Asunto-osakeyhtiö Ilmarisenkatu 6:en hallituksen puheenjohtajana ja olen asunut taloyhtiössä 10 vuotta, joten olen vuosien varrella tehnyt erilaisia havainnointia asumiseen ja kiinteistöön liittyvissä asioissa.

Tutkimuksen tyyppinä työssäni oli kvalitatiivinen tutkimus. Lähestymistapana käytin konstruktivistista tutkimusotetta. Käyttämällä useita erilaisia menetelmiä, koin saavani erilaisia näkökulmia ja ajatuksia työhöni sekä mahdollisimman kattavaa tietoa tutkimuksen ja työn perustaksi.

Työssäni käytin hyväksi strategiaan liittyvää kirjallisuutta sekä aiheesta aiemmin laadittua opinnäytetyötä ja tutkielmia. Lisäksi käytössäni oli taloyhtiön strategiaan laadintaan tehty ohjeistus sekä erilaisia lehtiartikkeleita ja nettikirjoituksia.

Strategia taloyhtiölle valmistui toukokuussa 2015. Sen käsittely yhtiökokouksessa ei ehtinyt aikataulullisesti mukaan työhöni, joten strategia jonka tässä esittelen, ei ole vielä hyväksytty strategia vaan luonnos.

2 TYÖN TAUSTAA

Idea taloyhtiön strategian laatimisesta virisi minulla jo vuonna 2012. Opintoihini liittyvä opinnäytetyö oli ensin tarkoitus tehdä toisesta aiheesta, mutta opintojen aikana päätin toteuttaa työn, josta olisi hyötyä omalle taloyhtiölle. Luvan toteutukseen sain silloiselta isännöitsijältämme ja myös muut hallituksen jäsenet kannattivat ideaa. Vuoden 2014 yhtiökokouksessa esitin strategianlaatimisen osakkaille ja sain kokoukselta hyväksynnän idealleni.

2.1 Työn tavoite

Työn tavoitteena oli saada taloyhtiöllemme strategia. Tärkeää oli myös saada asukkaiden ja osakkaiden mielipiteet esille, sillä kaikki eivät yhtiökokoukseen osallistu ja taloyhtiössä asuu paljon vuokralaisia, joiden mielipidettä ei kuulla yhtiökokouksissa. Mielipiteiden tietäminen helpottaa hallituksen työtä, sillä se ei voi tietää osakkaiden ja asukkaiden todellista mielipidettä. Yleisesti yhtiökokouksissa kovaääniset pääsevät ääneen ja kaikki eivät uskalla omaa mielipidettään tuoda julki leimautumisen pelossa.

Työn tavoitteena oli myös pohtia taloyhtiön viestintää. Kuka siitä vastaa ja kuinka viestittää. Edellisen isännöintitoimiston kautta meillä oli olemassa taloyhtiön omat sivut, isännöintitoimiston vaihdon jälkeen helmikuusta 2015 alkaen taloyhtiöllä ei ole ollut sähköistä tiedotuskanavaa. Tarkoituksena oli selvittää kyselyllä, miten ja missä kanavissa tiedottamista halutaan.

Työssäni pohdin myös strategia-sanaa. Onko se liian yritysmäinen taloyhtiöille? Voisiko joku toinen sana korvata sen? Lisäksi tavoitteena oli pohtia strategian tarpeellisuutta. Tarvitaanko sitä oikeasti?

Yksi tavoite oli myös itse oppia ymmärtämään enemmän alaa ja tutustua paremmin omaan taloyhtiöön. Aiheeseen paneutuminen avasi myös omia silmiä enemmän ja minulle tuli myös tarve hakea lisää tietoa aiheesta. Pienempi tavoite oli tutustua aiheeseen tarkemmin työtäni varten, olen tekemässä aiheesta juttusarjaa Suomen Kiinteistölehteen ja opinnäytetyöni kautta olen syventänyt tietouttani strategian laatimisesta.

2.2 Asunto-osakeyhtiö Ilmarisenkatu 6

Strategian kohde sijaitsee Helsingin Etu-Töölössä. Vuonna 1929 rakennetussa taloyhtiössä on yksi rakennus, jossa on 30 huoneistoa. Lisäksi taloyhtiössä on kaksi vuokrattua liiketilaa, kaksi ulkoiluvälinevarastoa, autotalli sekä saunaosasto. Taloyhtiöön on tehty linjasaneeraus (putkiremontti) vuosina 2010 – 2011. Isoimpia tulevia saneerauksia on ikkunoiden uusiminen vuonna 2015 sekä suunnitellut katon- ja pihakannen kunnostukset vuosina 2016 – 2022.

Taloyhtiön huoneistoista kolme on taloyhtiön omistuksessa, samoin autotalli, kaksi ulkoiluvälinevarastoa ja varastoa (työtilaa) sekä saunaosasto. Lisäksi Suomen Kulttuurirahasto omistaa neljä huoneistoa. Lopuista 23 huoneistoista suurin osa on vuokrattu, joten osakas ei itse asu kiinteistössä. Tällä hetkellä talossa asuu kaksi lapsiperhettä, suurin osa asukkaista asuu joko yksin tai kaksin. Asukkaiden ikähaarukka on yhdestä vuodesta yhdeksäänkymmeneen.

Yhtiökokouksiin osallistuu vain harva osakas ja hallitukseen on ollut vaikea saada jäseniä. Taloyhtiössä yhteisöllisyys ei ole pinnalla, yhteisöllisyyttä on yritetty tuoda esimerkiksi perustamalla kaupunkiviljely taloyhtiön sisäpihalle.

2.3 Taloyhtiö

Asunto-osakeyhtiö, tavallisimmin taloyhtiö, on asumis-, omistus- ja kiinteistönpitoyhteisö. Sen ensisijaisena tehtävänä on tuottaa asumispalveluita osakkeenomistajille ja omistajien vuokralaisille. Oma asunto on yleensä suomalaisen suurin investointi ja tärkein sijoituskohde. Taloyhtiötä kannattaakin johtaa tavoitteellisesti ja menestyksekkäästi. (Grass & Tossavainen 2009, 34)

Asunto-osakeyhtiölaissa asunto-osakeyhtiö määritellään seuraavasti:

Asunto-osakeyhtiö on osakeyhtiö, jonka yhtiöjärjestyksessä määrätty tarkoitus on omistaa ja hallita vähintään yhtä sellaista rakennusta tai sen osaa, jossa olevan huoneiston tai huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuinhuoneistoiksi.

Asunto-osakeyhtiön jokainen osake tuottaa yksin tai toisten osakkeiden kanssa oikeuden hallita yhtiöjärjestyksessä määrättyä huoneistoa tai muuta osaa yhtiön hallinnassa olevasta rakennuksesta tai kiinteistöstä. (Asunto-osakeyhtiölaki 1559/2009)

Taloyhtiö tulee ymmärtää palveluyrityksenä, joka huomioi sekä asukkaiden että omistajiensa tavoitteet ja seuraa toimintaympäristön muutoksia. (Grass & Tossavainen 2009, 34) Grass ja Tossavainen myös muistuttavat, että taloyhtiötä tulisi johtaa periaatteessa kuin mitä tahansa yhtiötä. Omistajat vastaavat taloyhtiön toiminnasta valitsemalla yhtiökokouksessa haluamansa hallituksen sekä päättävät tavoitteista ja taloudesta. (2009, 34)

2.3.1 Strateginen ajattelu taloyhtiössä

Strategisella ajattelulla voidaan asunto-osakeyhtiössä tähdätä omaisuuden hyvään hoitoon sekä niihin periaatteisiin, joiden mukaan yhtiössä eletään ja tehdään päätöksiä. Toiminnan suunnittelu taloyhtiössä useamman vuoden tähtäimellä helpottaa tulevaa päätöksentekoa. Taloyhtiössä olisi hyvä löytää yhteinen näkemys siitä, mitä asumiselta ja kiinteistön pitkäjänteiseltä hoidolta yhtiössä edellytetään ja millaisia päätöksiä osakkeenomistajat ja hallitus joutuvat tekemään tulevaisuudessa. (Grass, Heino, Kaivanto, Koskela & Kulomäki 2013, 161 - 162)

Grass ym. muistuttaa, että suurimmat ongelmat taloyhtiöissä johtuvat siitä, että asumiseen ja omistamiseen liittyvistä arvoista ei ole keskusteltu, toiminnan suunnittelu on ollut puutteellista ja ihmisten välinen luottamus horjuvaa. Asioiden etukäteisvalmistelu sekä yhteisen näkemyksen löytäminen auttavat. Kun taloyhtiössä on kerran löydetty yhteiset linjaukset, päätökset vaikeistakin asioista syntyvät helpommin. (2013, 162)

2.4 Strategia

Sana strategia tulee alkujaan kreikasta, jossa stratos merkitsi armeijaa ja –ag johtamista. Kreikkalaiset tarkoittivat strategialla kenraalin taitoja, ”art of the general” englanninkielisen ilmauksen mukaan. (Juuti & Luoma 2009, 15)

Nykyään strategiaan törmää lähes joka paikassa. Se ei ole enää isojen yritysten asia. Pauli Juutin ja Mikko Luoman mukaan strategia on (2009, 25 -26):

- organisaation pitkän tähtäyksen suunta ja menestyksen resepti
- tapa, jolla organisaatio hyödyntää resurssejaan muuttuvassa toimintaympäristössä
- ainutlaatuisuuden, kilpailuedun ja ylivoimaisuuden lähde
- tapa, jolla organisaatio täyttää markkinoiden ja sidosryhmien odotukset.

Lainsäädäntö ei pakota laatimaan strategioita, vaan se on vapaaehtoista. Strategian tulee olla muuta kuin luettelo organisaation lähitulevaisuuden tavoitteista. Se on yksinkertainen toteamus olemassaolon perimmäisestä tarkoituksesta tai mahtipontinen visiolauselmä johtavaksi tai parhaaksi tulemisesta. (Juuti & Luoma, 13)

Tunnettu johtamistutkija Henry Mintzberg näkee strategian olemassaololle useita syitä. Ensiksi, strategia antaa organisaatiolle suunnan, se on johtotähti, joka kuljettaa organisaatiota eteenpäin, se vie kohti tahtotilaa. Toiseksi, se kohdistaa ja yhtenäistää organisaation tekemistä. Ilman strategiaa jokainen puuhailisi omiaan. Kolmanneksi strategiaa tarvitaan määrittelemään organisaatiota, rakentamaan sille identiteettiä. Neljänneksi, strategiaa tarvitaan tuomaan johdonmukaisuutta organisaation toimintaan. Strategia on vastaus ihmisten tarpeeseen tulla johdetuksi. (Juuti & Luoma, 26 -27)

Strategia ei ole erillinen, itsenäinen johtamisprosessi. Se on yksi vaihe prosessia, jossa organisaation visio ja missio muunnetaan työntekijöiden tekemäksi työksi. (Kaplan & Norton 2004, 54) Mika Kamensky taas näkee strategian kaksiteräisenä miekkana. Laaja-alaisuuden ja monitahoisuuden ansiosta se antaa monipuolisen kehyksen liiketoiminnan, organisaatioiden ja henkilöstön johtamiseen ja kehittämiseen. Samanaikaisesti on kuitenkin riski, että strategia-käsite voi saada kykyjen, halujen, ja tarkoitusperien mukaan saada millaisen sisällön. (2014, 13)

Kamenskyn mukaan strategiaa tarvitaan myös yritysten ulkopuolella.

Miksi sitten strategia on tärkeä myös ei-kilpailutilanteessa toimivissa organisaatioissa? Ensinnäkin on tarkoin ja totuudenmukaisesti mietittävä, eikö organisaatiolla ole todellakaan kilpailua? Kaikki organisaatiot on perustettu jottain tehtävää varten. Ne pyrkivät tyydyttämään joidenkin ihmisten tarpeita. Strategian avulla nekin pystyvät parantamaan toimintaansa. (2014, 17)

Kameskyn näkemys sopii mainiosti myös taloyhtiöille. Niilläkin on kilpailua toisten kanssa asukkaista ja mikä taloyhtiö varsinkin muuttotappio paikkakunnilla tulee pärjäämään. Asunto-osakeyhtiöt tarjoavat nimensä mukaan asumispalveluita ja strategian avulla nekin voivat tarjota parempaa asumista osakkeen omistajille ja vuokralaisille. Robert S. Kaplan ja David P. Norton myös muistuttavat, että strategian tarkoitus on pohtia sitä, kuinka organisaatio aikoo tuottaa arvoa osakkeenomistajilleen, asiakkailleen ja kansalaisille. (2004, 27) Tämä pätee myös asunto-osakeyhtiöihin.

Strateginen ajattelu edellyttää kykyä nähdä taaksepäin sekä hyödyntää kokemustaan ja hiljaista tietoa. Yritys tai mikään muukaan organisaatio ei voi luoda tulevaisuutta ymmärtämättä juuriaan. (Santalainen 2009, 21) Helena Åhman ja Timo Runola taas vertaavat strategiaa hyvään tarinaan. Ellei tarina ole mielenkiintoinen, kukaan ei kiinnostu. Ellämme saa ihmisiä kiinnostumaan, toteutus ontuu. (2006, 11)

Strategia on näiden näkökulmien kautta tarpeellinen erilaisille organisaatioille. Se yhdistää organisaatiota, oli se sitten liiketoimintaa harjoittava tai ei-kilpailutilanteessa toimiva. Strategia kiteyttää sen, miksi organisaatio on olemassa. Sen kautta katsotaan tulevaisuuden historian kautta. Harvaan sanaan liittyy sellaista hohdokkuutta kuin sananaan strategia. (Juuti & Luoma, 13)

Strategia on yleensä usein organisaatiossa ylimmän johdon päässä. (Karlöf 2004, 112) Siksi onkin tärkeää kirjata strategia kirjalliseen muotoon, jolloin kaikki organisaatiossa voidaan sitouttaa siihen. Strategisen ajattelun tulisi organisaatioissa vahvasti läsnä. Organisaatiossa se tarkoittaa kykyä käyttää mielikuvitusta siten, että strategian viitekehyksiä ja hiljaista tietoa hyödyntäen mennään tavanomaista analyysia syvemmälle haastamalla ilmeisiltä tuntuvia vaihtoehtoja. Pyrkimyksenä on laatia organisaatiolle strategia, joka luo pitkän aikavälin elinvoimaisuutta monien epävarmuuksien sävyttämässä vaihtoehtoisissa tulevaisuuksissa. (Santalainen 2006, 25)

3 TALOYHTIÖN STRATEGIA

Taloyhtiöille on alettu luomaan strategioita viime vuosien aikana. Sysäyksen strategioiden laatimiseen antoi asunto-osakeyhtiölain muutos vuonna 2010, jolloin taloyhtiöt velvoitettiin tekemään pitkän tähtäimen suunnitelmia, PTS:iä. Niissä tulee mainita kaikki tulevat korjaushankkeet viiden vuoden tähtäimellä. Asunto-osakeyhtiölain 6:ssa luvussa, 3 § todetaan, että yhtiökokouksessa on esitettävä:

Hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin. (1559/2009)

Strategia on PTS:ää laajempi kokonaisuus. Se kiteyttää omistajien ja käyttäjien tavoitteet oman taloyhtiön kehittämiseen. Siinä huomioidaan myös kiinteistön nykyinen kunto ja tulevat korjaustarpeet. Lisäksi strategiassa selvitetään se, miten yhtiötä tulisi johtaa ja kehittää. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 2)

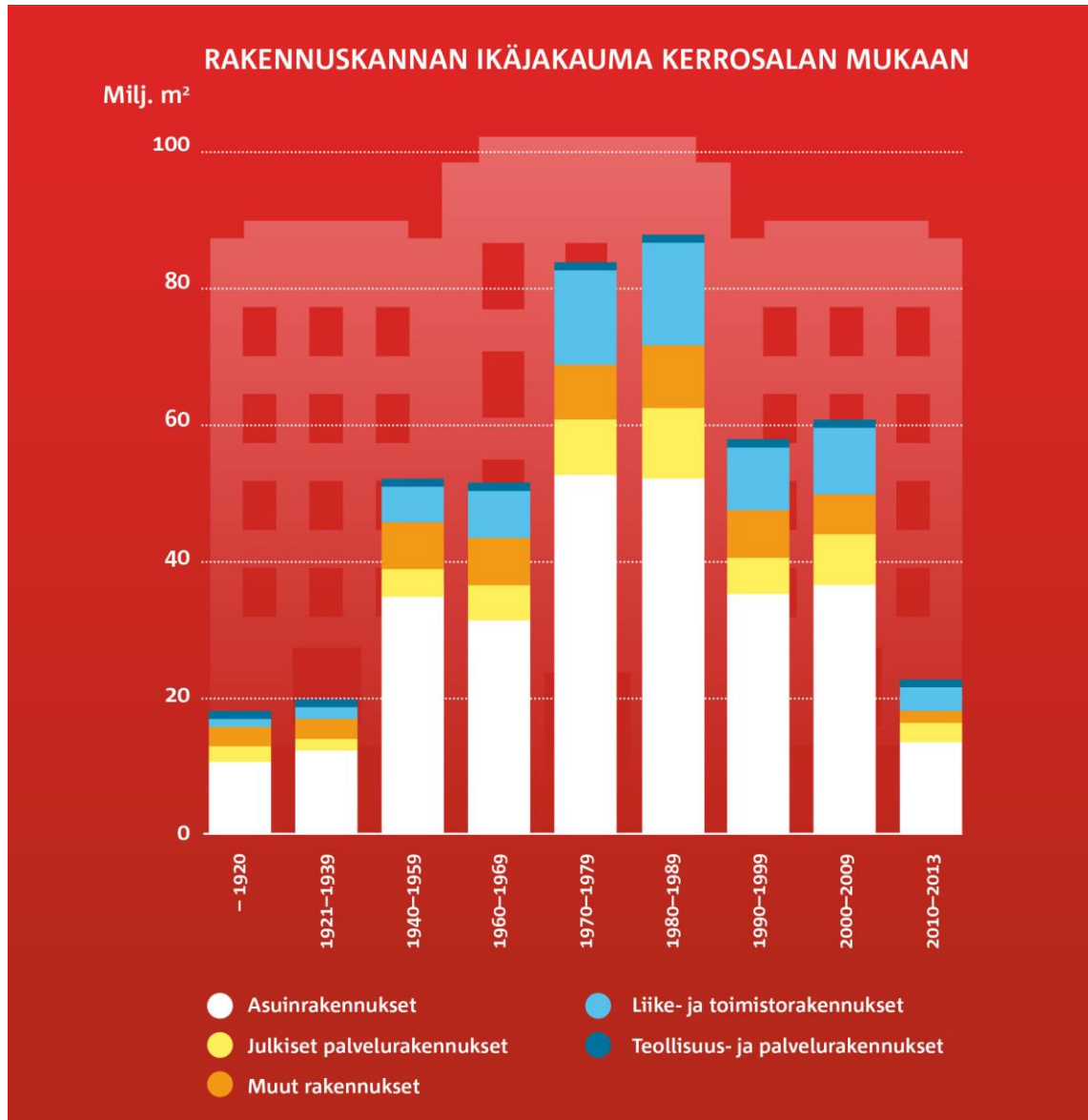
3.1 Strategia apuna taloyhtiön kunnossapidon suunnittelussa

Strategia on hallituksen ja isännöinnin työkalu ja se helpottaa asunto-osakeyhtiön johtamista. Se lisää päätöksenteon avoimuutta, kun osakkaat ja asukkaat osallistuvat yhteisen tavoitteen määrittelyyn. Strategian määrätietoisella toteuttamisella voidaan myös vaikuttaa asunto-osakkeiden arvon kehittymiseen. Viestinnällä on iso rooli strategian onnistumisessa ja sen hyväksymisessä sekä siihen sitouttamisessa. Osakkaat, asukkaat ja muut kiinteistön käyttäjät ovat avain onnistuneeseen strategiaan. Heidät tulisikin ottaa laajasti mukaan valmistelun eri vaiheisiin. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 2)

3.1.1 Taloyhtiöiden kunnossapidon haasteet

Suomessa rakennuskanta ikääntyy, suuri osa rakennuskannasta on rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla ja ne tulevat peruskorjausikään muutamien vuosien kuluttua. (Kuva 1) Lainsäädäntö on tuonut tullessaan velvoitteita muun muassa energiatehokkuuteen. Myös

väestön ikääntyminen tuo haasteita, kotona halutaan asua entistä pidempään. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 2)



KUVA 1. Rakennuskannan ikäjakauma (ROTI 2015 rakennukset -paneelin loppuraportti)

Asuntoministeri Pia Viitanen asetti Remonttiryhmän miettimään lähiöiden kehittämistä ja tuloksena syntyi lähiöstrategia. (Remonttiryhmän loppuraportti 2014, 3 - 12) Siinä yksittäisiä kiinteistöjä kannustetaan myös laatimaan omat strategiansa. Näiden pohjalta on tarkoitus päästä paremmin kestävä kehityksen mukaiseen kiinteistönpitoon sekä korjaustoimintaan.

Remonttiryhmän jäsen ja RIL:n puheenjohtaja Risto Vahanen kirjoittaa Rakennuslehdessä huhtikuussa 2014 seuraavasti:

Korjausvelan katsotaan pitkälti johtuvan laiminlyödyistä kiinteistönpidosta. Sen seurauksena korjauksia joudutaan tekemään ennen aikaisesti ja kalliimpina kuin hyvin hoidetuissa kiinteistöissä. Kiinteistökohtainen strategia on tärkeä työkalu ylläpitokulttuurin kehittämisessä. Siihen tulee kytkeä jo olemassa olevat kuntoarviot, korjaustoiminnan pitkän tähtäimen suunnitelma kymmeneksi vuodeksi nykyisen viiden vuoden sijaan, huoltokirjat ja energiatodistukset. (2014, 4)

Suomen rakennuskannan arvo on yhteensä noin 369 miljardia euroa. (ROTI 2015 rakennukset -paneelin loppuraportti, 1) Asunto-osakeyhtiöitä Suomessa on noin 85 000 ja niissä asuu noin 2,3 miljoonaa suomalaista. (Grass ym. 2013, 13) Päätökset taloyhtiöissä siis koskettavat lähes puolea suomalaisista. Huonoilla päätöksillä tai päätösten lykkäämisellä voi olla kauas kantoisia seurauksia. Pahimmillaan asunto-osakeyhtiöitä joudutaan ajamaan alas ja kiinteistöjä purkamaan.

3.2 Taloyhtiön strategian osapuolet

Asunto-osakeyhtiöön on sidoksissa useita toimijoita. Niitä voivat olla esimerkiksi: (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 10)

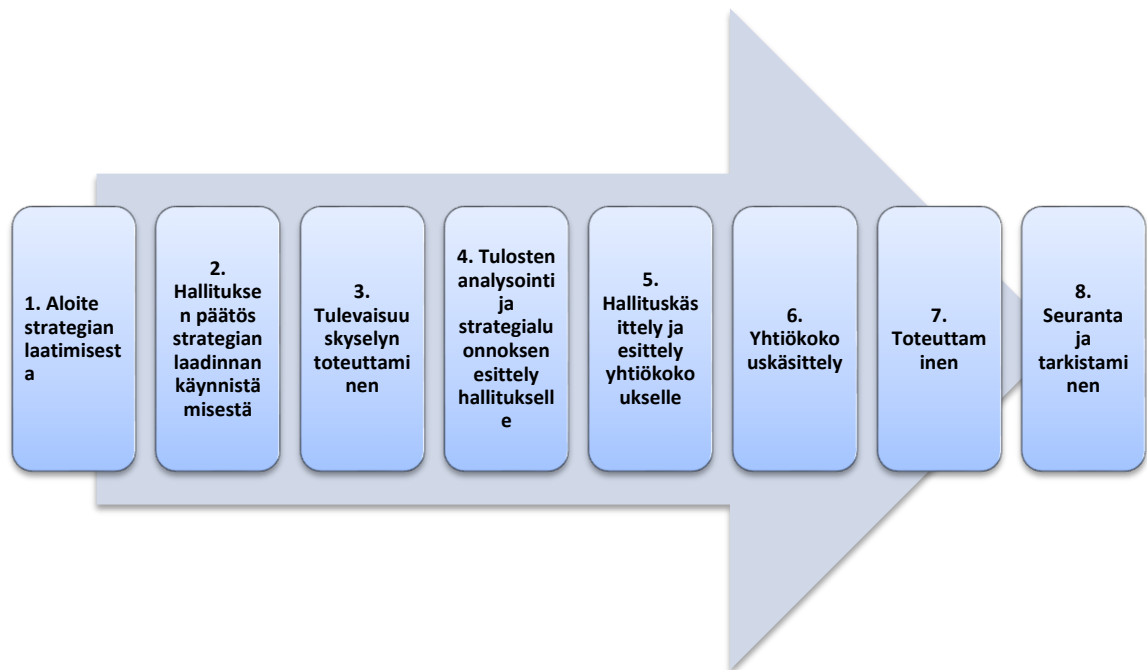
- nykyiset osakkeen omistajat, jotka asuvat omistamassaan asunnossa
- nykyiset sijoittajaosakkaat
- nykyiset vuokralaiset
- tulevat osakkaat
- tulevat vuokralaiset
- asunto-osakeyhtiön sopimuskumppanit
- osakkaiden sopimuskumppanit, esimerkiksi asuntokauppaa rahoittavat pankit sekä urakoitsijat

Nämä toimijat tulisi ottaa huomioon strategian laatimisessa. Tulisi ainakin tiedostaa, että strategia ei koske vain asukkaita ja osakkaita vaan laajempaa joukkoa.

3.3 Taloyhtiön strategiaprosessi

Strategiaprosessi jaetaan kolmeen pääosaan. Ensimmäinen on tarpeiden, mielipiteiden ja näkemysten selvittämistä, toinen vaihe sisällön suunnittelemista ja määrittämistä ja kolmas vaihe strategian kiteyttämistä kaikille ymmärrettäväksi yhteisesti hyväksytyksi yhteisen tahdon ilmaukseksi. (Hippi 2009, 4)

Taloyhtiön strategiaprosessi voidaan jakaa tarkemmin kahdeksaan eri osa-alueeseen (Kuva2).



KUVA 2. Strategiaprocessin kahdeksan askelmaa (Asunto-osaakeyhtiön strategian laadinta 2012, 11)

3.3.1 Aloite strategian laatimisesta

Strategiaprocessin käynnistäminen vaatii aloitteen joko osakkaalta, hallitukselta tai isännöitsijältä. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 4) Strategiaprocessissa asunto-osaakeyhtiön osakas on osaltaan vaikuttamassa yhtiön kehittämiseen, ominaisuuksiin ja korjausinvestointien kohdentamiseen. (Asunto-osaakeyhtiön strategian laadinta 2012, 11)

3.3.2 Hallituksen päätös strategian laadinnan käynnistämisestä

Hallitus tekee päätöksen strategiatyön käynnistämisestä. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 4) Perusteellinen valmistelu edesauttaa strategian laadinnan käynnistämistä sekä siitä päättämistä. Onnistuneen strategian edellytys on, että mahdollisimman monen osakkaan mielipidettä kuullaan. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 11 - 12)

3.3.3 Tulevaisuuskyselyn toteuttaminen

Tulevaisuus tai myös asukaskyselyn nimellä tehtävä kysely selvittää osakkaiden ja asukkaiden tahtotilan sekä näkemykset taloyhtiön tulevaisuudesta. Onnistunut strategia edellyttää mahdollisimman monien osakkaiden mielipiteiden kuulemista. Kysely voidaan toteuttaa internet-kyselynä ja/tai paperilomakkeella. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 4) Vastaajilla voi olla hyvin erilaiset lähtökohdat yhtiön tiedoista. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 12) Tämä pitää ottaa kyselyssä huomioon, jotta kysymykset ovat vastaajille ymmärrettäviä.

3.3.4 Tulosten analysointi ja strategialuonnoksen esittely hallitukselle

Asukaskyselyn tulosten perusteella hallitus, isännöitsijä tai molemmat yhdessä valmistelevat selkeitä linjausvaihtoehtoja. Tämän jälkeen hallitus käsittelee ja kommentoi linjausvaihtoehdot ja hallitus tai isännöitsijä laatii kommenttien mukaisesti strategialuonnoksen. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 4) Strategialuonnoksen laatijan tulee osata jäsentää vastauksista selkeät yksinkertaiset vaihtoehdot linjauksista. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 12)

3.3.5 Hallituskäsittely ja esittely yhtiökokoukselle

Hallitus käsittelee strategialuonnoksen ja esittää sen yhtiökokoukselle päätettäväksi. Aktiivinen ja avoin tiedottaminen on välttämätöntä, strategialuonnoksen täytyy olla kaikille selkeä ja ymmärrettävä. Siihen kannattaa sisällyttää käytännön esimerkkejä siitä, miten

strategia näkyy taloyhtiön jokapäiväisessä toiminnassa. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 5) Osakkaiden osallistaminen ja avoin tiedotus tässä vaiheessa saattaa aktivoida myös sellaisia osakkaita, jotka eivät aikaisemmin ole osallistuneet prosessiin. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 13)

3.3.6 Yhtiökokouskäsitely

Yhtiökokous hyväksyy strategian hallituksen esityksen mukaisesti tai tekee linjaukset strategian jatkotyöstämistä varten. Strategialla tulee olla osakkaiden selkeä tuki. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 5) Asunto-osakeyhtiön strategia on eri tahtotilojen ja mielipiteiden kompromissi. Strategialla tulee olla selkeä osakkaiden tuki ja sen tulee heijastaa voimakkaasti enemmistön tahtotilaa taloyhtiön kehittämisestä ja johtamisesta. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 13)

3.3.7 Toteuttaminen

Strategian mukainen toiminta käynnistetään välittömästi, kun yhtiökokous on hyväksynyt strategian. Kiinteistön huoltokirja, korjausohjelma sekä muut kiinteistön kunnonhallintatyökalut ovat avainasemassa strategian käytännön toteuttamisessa ja seurannassa. Kaikkien osapuolten sitouttaminen on välttämätöntä. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 5) Osakkaat ja asukkaat on saatu innostumaan ja kiinnostumaan strategiasta sen laadinnan aikana, joten mielenkiinto kannattaa säilyttää. Myös skeptisesti suhtautuneet näkevät, että asiakirja elää yhtiön mukana eikä se jää laadintahetken kuvaukseksi. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 14)

3.3.8 Seuranta ja tarkistaminen

Strategian toteuttamisen seurannasta ja päivittämisestä päätetään strategian hyväksymisen yhteydessä. Hallitus ja isännöitsijä arvioivat ja päivittävät strategiaa säännöllisin väliajoin. Strategia liitetään myös isännöitsijäntodistukseen ja toimintakertomukseen sekä jaetaan osakkaille joka vuosi yhtiökokousaineiston osana. (Yhteinen tavoite taloyhtiön

kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 5) Jatkossa voidaan pohtia, tulisiko yhtiöjärjestykseen lisätä ”Yhtiökokousasiat” –kohtaan myös strategian käsittely, kuten on kunnossapitotarveselvityskin lisätty. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 14)

3.4 Taloyhtiön strategian sisältö

Strategian olisi hyvä olla muutaman sivun mittainen tiivis kuvaus taloyhtiön tilanteesta, kehittämisen periaatteista ja kehitystarpeista. Siihen tulisi sisällyttää: (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 7)

- Historia ja kohdetiedot
- Nykytilanne
- Strategiset linjaukset eli taloyhtiön ylläpidon periaatteet asukaskyselyn perusteella
- Kehitystarpeet (3 – 5 kpl)

3.4.1 Historia ja kohdetiedot

Tähän osioon merkitään kaikki taloyhtiön rakentamiseen ja kiinteistönpitoon liittyvät asiat. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 7)

- rakennusten ja huoneistojen lukumäärä ja keskikoko
- milloin, miten ja kuka on rakentanut
- asukasrakenne, vuokralaisten osuus ja vaihtuvuus
- taloyhtiön omaisuus ja vuokratulot
- korjaushistoria
- muut merkittävät tapahtumat

3.4.2 Nykytilanne

Nykytilanteen kuvauksessa kerrotaan kiinteistön ympäristöstä, laadullisesta ja teknisistä ominaisuuksista sekä palveluista. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 7)

- taloyhtiön ominaisuudet (käytettävyys, edustavuus)
- kuvaus taloyhtiön käyttämisestä palveluista (isännöinti, huolto, siivous jne.)
- kuntoarvio (jos laadittu: milloin ja kuka laatinut, keskeiset tulokset)

Nykytilanteen kuvauksessa tulee kertoa olemassa oleva tilanne, eikä siihen saa ottaa mukaan toteutumattomia tai spekulatiivisia tulevaisuuden tavoitteita tai tahtotilaa. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 15)

3.4.3 Strategiset linjaukset

Linjauksissa määritellään taloyhtiön osakkaiden tahtotila yhtiön kehittämisen mittakaavasta ja suunnasta. Samalla kuvataan osakkaiden tavoitteet ja toiveet yhtiön ominaisuuksista ja palveluista. Lisäksi huomioidaan myös vuokralaisten ja muiden taloyhtiöön sidoksissa olevien toimijoiden näkökulmat. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 7)

- taloyhtiön ominaisuuksien ja toimivuuden periaatteet
- taloyhtiön käyttämien palveluiden periaatteet
- kiinteistönpidon ja isännöinnin periaatteet

3.4.4 Kehitystarpeet

Tässä määritellään lähivuosien tärkeimmät kehitystarpeet eli keinot, joilla strategisia linjauksia viedään käytännössä eteenpäin. Yleensä 3 – 5 tarvetta on sopiva määrä. On tärkeää varmistaa, että kehittäminen ei heikennä ja olemassa olevia palveluita. (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 7)

- kuvaus tärkeimmistä kehitystarpeista ja –kohteista (esimerkiksi panostetaan esteettömyyteen tai piha-alueiden kehittämiseen, vauriot korjataan heti niiden syntyttyä yms.)

4 TUTKIMUSMENETELMÄT

Ojasen, Moilasen ja Ritalahden (2009, 36 - 37) mukaan kehittämistyön tyyppi ja tarkoitus määrittää sen, mikä on oikea lähestymistapa lähteä käsittelemään työtä. Työhöni valikoitui tutkimuksen tyypiksi kvalitatiivinen tutkimus. Opinnäytetyöni on toiminnallinen ja siinä korostuu kehittäminen. Lähestymistapana käytän konstruktivistista tutkimusotetta. Useampaa menetelmää käytettäessä saadaan erilaisia näkökulmia ja ajatuksia sekä mahdollisimman kattavaa tietoa tutkimuksen ja työn perustaksi. (Ojasalo ym. 2009, 40)

4.1 Kvalitatiivinen tutkimus

Laadullisessa tutkimuksessa pyritään ymmärtämään tutkittavaa ilmiötä. Siinä lähtökohdiana on todellisen elämän kuvaaminen. (Ojasalo ym. 2009, 94) Vakiotulkinnan mukaan kvantitatiivisilla menetelmillä saadaan pinnallista, mutta luotettavaa tietoa ja kvalitatiivisilla menetelmillä syvällistä, mutta huonosti yleistettävää tietoa. (Ojasalo ym. 2009, 108) Kvalitatiivisen tutkimuksen tiedonkeräysmenetelminä käytin tässä työssäni kyselytutkimusta, SWOT-analyysia sekä havainnointia.

4.1.1 Kyselytutkimus

Yksi yhteiskuntatieteellisessä tutkimuksessa eniten käytetty tiedonkeruumenetelmä on kysely. Sen etuna on laaja tutkimusaineisto, usealta ihmiseltä kysytään monia asioita. Menetelmänä se on verrattaen nopea ja tehokas. Siitä saadaan paljon numeroihin perustuvia tuloksia, joita voidaan käsitellä tilastollisesti. Heikkoutena on tuotetun tiedon pinnallisuus, miten vakavasti vastaajat ovat suhtautuneet tutkimukseen, vastausvaihtoehtojen onnistuminen vastaajan näkökulmasta, miten tietoisia vastaajat ovat ylipäättään tutkimuksen aiheesta tai miten perehtyneitä he siihen ovat. (Ojasalo ym. 2009, 108)

Kysely voidaan toteuttaa tyypillisimmin postitse kyselylomakkein tai internetissä täytettävien kyselyin. Se voidaan myös toteuttaa puhelimitse ja kasvokkain. Tiedonkeruutekniikka vaikuttaa paljon siihen, millaisia kysymyksiä kyselyssä voidaan esittää ja millaiset tekijät vaikuttavat vastauksiin ja tutkimustulosten luotettavuuteen. (Ojasalo ym. 2009, 108)

Kyselylomakkeen suunnittelussa kannattaa ottaa huomioon aiempi tieto aiheesta tutkimuskysymyksiä suunniteltaessa. Kyselytutkimuksen suunnittelu ja itse lomakkeen toteutus ovat tärkeitä. Aikaisempiin tutkimuksiin perehtyminen on myös tärkeää. Kyselylomakkeen suunnittelu perustuu kehittämistyön tavoitteisiin, joiden tulee olla tekijälle selvillä ennen lomakesuunnittelun alkamista. Lomakkeeseen sisällytetään kaikki sellaiset ja vain sellaiset kysymykset, jotka tarvitaan työn tavoitteiden saavuttamiseksi. (Ojasalo ym. 2009, 109, 115)

Lomakkeen pituus ja ulkoasun selkeys ovat erittäin tärkeitä piirteitä sekä vastaajalle että myöhemmin tietojen tallentajalle. Liian pitkä kysely heikentää vastaamishalua. Yksinkertaisuus ja helppotajuisuus kysymyksenasettelussa kannattaa ottaa huomioon, ei kysytä asioita vain varmuuden vuoksi. Vastaajajoukko tuntee harvoin tutkittavan aihealueen yhtä hyvin kuin kysymysten laatija. Kysymykset on järkevä laatia mahdollisimman tarkoiksi. (Ojasalo ym. 2009, 116 - 117)

Yksi tavallisimmista kysymysten tarkkuuteen liittyvistä kysymyksistä koskee sitä, laadi taanko kysymykseen valmiit vastausvaihtoehdot vai riittääkö avoin kysymys. Avoimia kysymyksiä kannattaa käyttää vain silloin kun niiden käyttämiseen on painava syy. Yksiselitteiset kysymykset ovat parhaita, tällöin jokainen vastaaja ymmärtää kysymyksen samalla tavalla. Yksityiskohtaiset vastausohjeet kannattaa liittää mukaan kyselyyn. (Ojasalo ym. 2009, 117)

Saatekirjeet ovat kyselyssä erittäin tärkeitä dokumentteja onnistumisen kannalta. Vastaajalle selviää, mistä on kyse, ja sen perusteella hän päättää, osallistuuko hän tutkimukseen vai ei. Ominaisuuksilla on suora vaikutus vastausprosenttiin. Saatteen on herätettävä luotamusta ja vastausmotivaatiota. Usein myös palkinto saattaa lisätä vastausmotivaatiota. Kyselyllä voidaan tuottaa sekä laadullista (avoimet kysymykset) että määrällistä dataa, joskin painopiste on määrällisen tiedon tuottamisessa. Määrällisen (kvantitatiivisen) tiedon käsittely, analysointi ja tulkinta ovat laajoja aiheita. (Ojasalo ym. 2009, 118 - 119)

4.1.2 SWOT-analyysi

SWOT-analyysi on käytetyimpiä välineitä kaikenlaisissa strategia- ja suunnittelutyössä. Sen suosio johtuu lähinnä yksinkertaisuudesta ja suuresta selitysarvosta. Lyhenne tulee englanninkielisistä sanoista Strengths (vahvuudet), Weaknesses (heikkoudet), Opportunities (mahdollisuudet) ja Threats (uhat). Nykyisyyttä sekä sisäisiä ominaisuuksia kuvaavat vahvuudet ja heikkoudet ja tulevaisuutta sekä ulkoisia tekijöitä mahdollisuudet ja uhat. (Karlöf 2004, 51)

SWOT-analyysin avulla voidaan luoda yhteinen kuva esimerkiksi taloyhtiön taloudellisesta ja toiminnallisesta tilasta, riskeistä ja mahdollisuuksista sekä asemasta asuinalueella. Samat asiat voivat merkitä taloyhtiölle joko mahdollisuutta tai uhkaa. Usein kehitysohjelmat rakentuvat saman ongelman ympärille, jolloin vain näkökulma vaihtelee. (Grass ym. 2013, 172 – 174).

4.1.3 Havainnointi

Havainnointi on tärkeä ja hyödyllinen tutkimuksellisen kehittämistyön menetelmä. Sen avulla on mahdollista saada tietoa, miten ihmiset käyttäytyvät. Se ei ole satunnaista katselamista vaan systemaattista tarkkailua. Se tapahtuu joko luonnollisessa ympäristössä tai laboratorio-oloissa (keinotekoisissa tilanteissa), joko itsenäisesti tai yleensä haastattelun tai kyselyn lisänä tai tukena. Sen avulla selvitetään, toimivatko ihmiset kuten sanovat toimivansa. (Ojasalo ym. 2009, 103)

Havainnointityö alkaa jo ennen varsinaisten havaintojen tekemistä, sillä se vaatii huolellista valmistelua. Siihen voi tarvita lupia, julkisella paikalla lupaa ei tarvita. Tärkeää on luottamuksen saavuttaminen. Roolit kannattaa selvittää osapuolille. Havainnoija voi olla joko passiivinen tai aktiivinen havainnoija. Havainnointi on aina mahdollisimman järjestelmällistä ja se kohdistuu ennalta määrättyyn kohteeseen. Tulokset kirjataan muistiin. Havainnointitekniikka voi olla strukturoitua eli jäsenneltyä toimintaa tai strukturoimattomaa, joustavaa ja väljää toimintaa. Tutkijan on etukäteen päätettävä havainnoinnin tavoitteet ja päätettävä vaadittava tarkkuus. (Ojasalo ym. 2009, 103 - 105)

Havainnointimenetelmiä on arvosteltu siitä, että havainnoija saattaa häiritä tutkittavaa tilannetta läsnäolollaan tai jopa muuttaa sitä. Havainnoissa tulkintaan liittyy aina ymmärtäminen eli kerätyn aineiston punaisen langan löytäminen. Tarinan juoni perustellaan aineiston perusteella. Siitä rakennetaan looginen kokonaisuus. (Ojasalo ym. 2009, 106)

4.2 Konstruktiivinen tutkimus

Työssäni on tarkoitus saada aikaan konkreettinen tuotos, strategia. Ojasalon ym.(2009, 68) mukaan konstruktiivisen tutkimukseen on suotava käyttää useita eri menetelmiä parhaimman lopputuloksen saavuttamiseksi. Konstruktiivisessa tutkimuksessa korostuu tutkimuksen hyödyntäjän ja toteuttajien välinen kommunikointi. (Ojasalo ym. 2009, 66)

Konstruktiivisen tutkimusotteet ydinpiirteitä ovat: (Lukka 2001)

- keskittyy tosielämän ongelmaan, joka on tarpeellista ratkaista
- tuottaa innovatiivisen konstruktion käytännön, joka on tarkoitettu ratkaisemaan ongelmia
- sisältää kehitetyn konstruktion käytännön soveltamisen esimerkiksi testaamalla
- merkitsee tutkijan ja käytännön edustajien hyvin läheistä tiimimäistä yhteistyötä, jossa odotetaan tapahtuvan kokemuksellista oppimista
- on kytketty olemassa olevaan teoriaan – kiinnittää huomiota empiiristen löydösten arvioimiseksi takaisin teoriaan

Konstruktiivinen tutkimus muistuttaa lähestymistapana innovaatioiden tuottamista. Aina tuotos ei ole innovaatio vaan se on kehitystyön tuloksena syntynyt rakenteita, joita arvioidaan niiden käytännön hyödyn perusteella. (Ojasalo ym. 2009, 65) Lähestymistapa ei rajaa pois menetelmiä. Aineiston keräys voidaan toteuttaa monin eri tavoin. Tapaustutkimuksen tavoin havainnointi, ryhmäkeskustelut, kysely ja haastattelu ovat tyypillisiä menetelmiä. (Ojasalo ym. 2009, 68)

5 ASUKASKYSELY STRATEGIAN POHJANA

Kyselyllä kartoitetaan osakkaiden ja vuokralaisten näkemykset taloyhtiön tilanteesta ja tulevaisuuden kehittämistarpeista. Se voidaan toteuttaa internet-kyselynä ja/tai paperilomakkeella. Kyselyssä voidaan esimerkiksi kysyä seuraavia kysymyksiä: (Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian 2012, 8)

1. Vastaajan taustatiedot (sukupuoli, ikä, talouden koko, asuntotyyppi)
2. Taloyhtiön nykytilanne
 - Mikä taloyhtiössä on parasta kannaltasi? (avoin kysymys)
 - Missä asioissa taloyhtiöllä on eniten parannettavaa mielestäsi? (avoin kysymys)
3. Taloyhtiön ominaisuudet ja käytettävyys
 - Kuinka tyytyväinen olet taloyhtiön ilmapiiriin ja käytettävyyteen?
 - Kuinka tyytyväinen olet taloyhtiön ominaisuuksiin ja toimivuuteen?
 - Mitä asioita tulisi parantaa?
4. Taloyhtiön palvelut
 - Kuinka tyytyväinen olet taloyhtiön palveluihin?
 - Mitä asioita tuli parantaa?
 - Millaisten uusien palveluiden hankintaa toivoisit taloyhtiössä selvitettävän?
5. Periaatteet taloyhtiön johtamisesta
 - Minkä periaatteiden mukaisesti taloyhtiön ominaisuuksia ja toimivuutta tulisi parantaa? Haluan, että taloyhtiön ominaisuuksia parannetaan
 - a) Merkittävästi
 - b) Jonkin verran
 - c) Säilytetään nykytilanne
 - d) En osaa sanoa / ei vastausta
 - Minkä periaatteen mukaisesti taloyhtiön korjaustoimintaa tulisi parantaa?
 - a) Taloyhtiön tulee minimoida tekniset viat ja rikkoutumiset painottamalla voimakkaasti ennakoivaa korjaustoimintaa.(tekniisiä järjestelmiä korjataan / uusitaan selvästi ennen kuin niiden arvioidaan tulevan elinkaarensa päähän)

- b) Taloyhtiön tulee optimoida korjaustoimintaa korjaamalla / uusimalla teknisiä järjestelmiä arvioidun elinkaaren lopussa (riski teknisistä vioista ja rikkoutumisista ja niistä aiheutuvista tilapäisistä asumishaitoista hyväksytään.)
- c) Taloyhtiön korjaustoiminnassa tulee suorittaa vain välttämättömät vika- yms. korjaukset.
- d) En osaa sanoa / ei vastausta
- Minkä periaatteiden mukaisesti taloyhtiöiden hankkimia palveluita tulisi parantaa?
 - a) Haluan, että taloyhtiön palveluita parannetaan merkittävästi
 - b) Haluan, että taloyhtiön palveluita parannetaan jonkin verran
 - c) Säilytetään nykytilanne
 - d) En osaa sanoa / ei vastausta

6. Palaute ja kehitysehdotukset (avoin kysymys)

Jokainen taloyhtiö luo itselleen sopivan kyselyn strategian laatimisen pohjaksi. Esimerkkikysely antaa vain kyselylle suuntaa antavat kysymykset.

6 ASUNTO-OSAKEYHTIÖ ILMARISENKATU 6 STRATEGIA

Strategian laatiminen käynnistyi talvella 2014 esitettyäni muille hallituksen jäsenille sekä isännöitsijälle idean strategian laatimisesta. Yhtiökokouksessa huhtikuussa 2014 sain projektilleni hyväksynnän ja laatiminen alkoi kyselytutkimuksen toteuttamisella kesäkuussa 2014.

6.1 Kyselytutkimuksen laatiminen

Kyselytutkimuksen pohjana käytin Henna Siitosen Työkalu asunto-osakeyhtiön strategian laatimiseen –opinnäytetyötä (2013) ja siinä ollutta kyselyä sekä Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian -ohjeessa (2012) ollutta kyselypohjaa. Apuna oli myös isännöitsijältä saatu kyselytutkimus, jota isännöintiyrityksessä oli aiemmin käytetty.

Kyselyyn kuului saatekirje, jonka toteutin Siitosen mallin mukaan. (2013, 42) Pyrin siinä kertomaan tarkasti myös vuokralaisille ja sellaisille osakkaille, jotka eivät yhtiökokoukseen osallistuneet mistä kyselyssä on kyse. Kirjeeseen liitin sekä omani että isännöitsijän yhteystiedot mahdollisia lisäkysymyksiä varten. (Liite 1)

Tutkimukseen tuli sekä avoimia että suljettuja kysymyksiä. Pääpaino oli valmiilla vastausvaihtoehdoilla. Osassa kysymyksiä oli mahdollisuus antaa myös perustelut vastaukselle. Kyselyyn lisäsin taloyhtiötämme koskevia talokohtaisia kysymyksiä, joita malleissa ei ollut. Kyselyssä kysyttiin muun muassa mielipiteitä saunavuoroihin ja mahdollisen historiikin laadintaan. Kyselyn toteutin Tampereen ammattikorkeakoulun E-lo-make-editorilla. Kysely löytyy liitteestä 2 kokonaisuudessaan.

Kyselytutkimus toimitettiin yhteensä 45 osakkaalle ja asukkaalle. Kyselystä rajasin pois kaksi työtilan vuokralaista. 21 kyselyä toimitettiin sähköpostitse ja 10 postitse muualla asuville osakkaille, jolloin osakas sai saatekirjeen, missä oli linkki, jonka kautta kyselyyn saattoi vastata. Paperiversio kyselystä oli mahdollista saada, mikäli sen olisi halunnut. Kahdelle talossa asuvalle seniorille tutkimuksen toimitin heti paperiversiona, sillä tiesin, että he eivät omista tietokonetta. Lisäksi saatekirje jaettiin talossa asuville postiluukun kautta, jolloin muutama sai sekä sähköpostiversion että saatekirjeen postiluukusta.

Vastaajia muistutettiin noin viikkoa ennen vastausajan päättymistä sähköpostitse sekä ilmoitustaululla. Sallin vastaamisen myös virallisen vastausajan jälkeen, sillä kesälomakausi oli alkanut ja varmasti osalla vastausaika oli mennyt inhimillisistä syistä ohi.

Yhteensä kyselyyn vastasi 10 henkilöä, joista kahdeksan sähköisesti ja kaksi paperiversiona. Yksikään hallituksen jäsen ei vastannut kyselyyn. Itsekään en kyselyyn vastannut, sillä aavistin vähäisen halukkuuden vastata ja pelkäsin, että oma vastaukseni olisi noussut esiin liikaa analysointivaiheessa.

6.2 Kyselyn tulosten analysointi

Analysoin vastaukset vasta keväällä 2015, sillä työkiireiden vuoksi en ehtinyt niihin aiemmin paneutua. Analysointia hankaloitti hieman se, että joudun siirtämään kahden parilomakkeen vastaukset sähköiseen muotoon saadakseni kaikki tiedot vertailukelpoiseksi.

Kuten olin jo aavistanut, jäi vastausprosentti alhaiseksi ja vuokralaisista vain yksi vastasi kyselyyn. Pyrin kuitenkin löytämään vastauksista tärkeimmät kehittämiskohteet taloyhtiössämme, joita SWOT-analyysi vielä tukisi. Vastaajien korkea ikä ei yllättänyt, puolet vastaajista oli yli 60-vuotiaita. Vastaajat olivat pääasiassa asuneet talossa joko 1-3 vuotta tai yli 10 vuotta, joten sekä lyhyemmän että pidemmän asumisen perspektiiviä saatiin vastauksiin. Puolet vastaajista aikoi asua vielä taloyhtiössä viiden vuoden kuluttua.

Vastauksista nousi esiin se, että esimerkiksi taloyhtiön huoltokirjaan ei ihmisillä tuntunut olevan mielipidettä. Se tuntui olevan vastauslomakkeen seliteosasta huolimatta vaikea ymmärtää vastaajille. Lähes kaikki vastaajat olivat taas historiikin kirjoittamisen puolesta, sillä se tuntui olevan helpompi ymmärtää, vaikkakin sen toteuttaminen on hankalampaa kuin huoltokirjan. Vesimittareiden asentaminen jakoi vastaajat kahtia, lähes puolet halusi ne ja puolet ei, yksi vastaaja ei osannut sanoa kantaansa.

Analysointi oli suhteellisen helppoa, sillä vastaukset eivät suuresti jakaantuneet eri näkökantoihin. Lisäksi vähäinen vastausmäärä helpotti analysointia.

6.3 Havainnointi

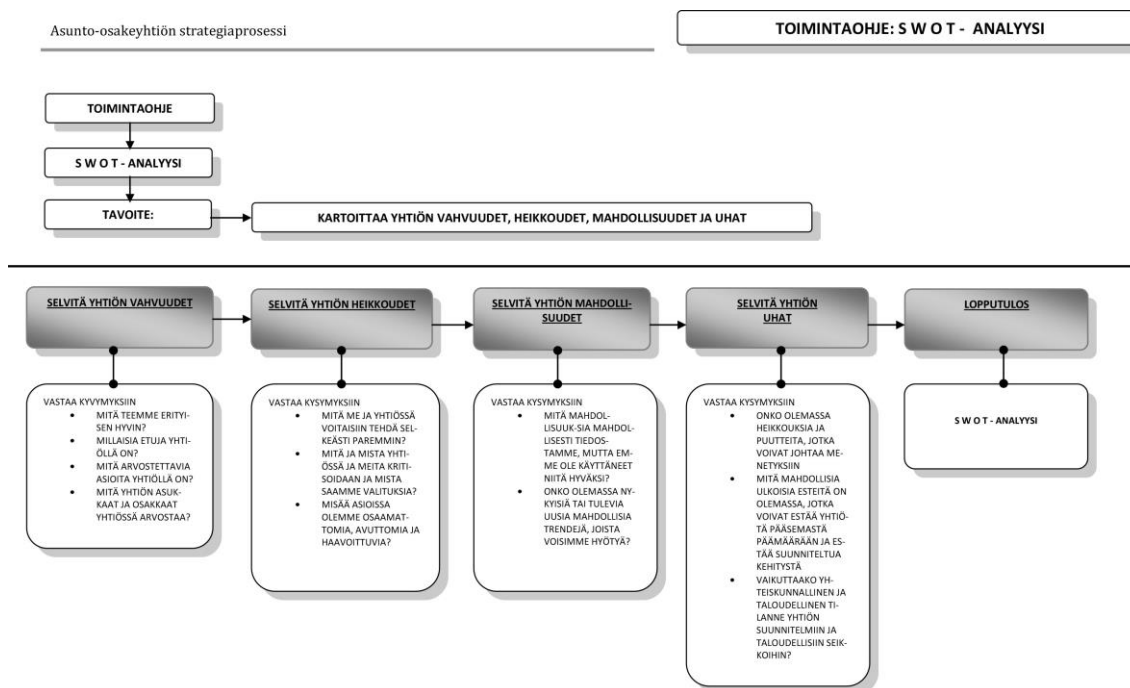
Kyselyn tulokset tukivat tekemääni havainnointia taloyhtiössä. Olen havainnut, että asukkaita ja osakkaita ei kiinnosta osallistuminen aktiivisesti taloyhtiön toimintaan. Yllättävää kuitenkin oli se, että osa vastaajista haluaisi osallistua, mutta henkilökohtaiset syyt estivät osallistumisen. Tätä en olisi havaintojeni perusteella osannut ajatella, ehkä olisi hyvä kertoa asukkaille ja osakkaille, että osallistua voi omien aikataulujensa puitteissa.

Havaintoni aiemmin osakkaiden halusta tehdä isojakin korjaushankkeita ilman suurempia keskusteluja budjetista ja hankkeen tarpeellisuudesta, sai kyselyn myötä myös palautteen siitä, että taloyhtiön tulisi ajatella enemmän osakkaiden maksukykyä ja lähes puolet vastaajista toivoi myös pientä vastiketta. Toisaalta haluttiin tasoa korottavaa toimintaa, jolloin tässä on nähtävissä pienoista ristiriitaa. Havainnointiani tukivat myös vastaukset siitä, että hallituksella on tuki tehdä päätökset pienistä asioista ja suuret päätetään yhtiökokouksessa.

6.4 SWOT-analyysi

Kyselyn lisäksi strategian laatimisessa käytin hyväksi SWOT-analyysia. Pekka Hirsjärvi muistuttaa Aito strategia-tutkielmassaan, että SWOT-analyysin uhkana on se, että analyysistä tulee pinnallinen ja siten se antaa vääränlaisen turvallisuuden tunteen. (2008, 11) SWOT-analyysillä saadaan kuitenkin kartoitettua hyvin nykytilanne ja tulevaisuus.

Analyysissä hyödynsin Matti Hipin Asunto-osakeyhtiön strategiaprosessi –tutkielmassa ollutta toimintaohjetta SWOT-analyysin tekoon. (Kuva 3) Tämän pohjalta tein SWOT-analyysin, joka on osa strategiaa. (Liite 3)



KUVA 3. SWOT-analyysi (Hippi 2009)

6.5 Strategialuonnos

Asukaskyselyn ja SWOT-analyysin pohjalta loin strategialuonnoksen taloyhtiölle. Strategian laadin Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta-hankkeen mukaista mallistrategiaa mukaillen. Strategiaan hain aluksi kohdetiedot taloyhtiöstä sekä sen historiasta ja asukkaista. Seuraavaksi kartoitin nykytilanteen, mitä korjauksia on tehty, mikä taho hoitaa isännöinnin, kiinteistöhuollon ja siivouksen. Mallistrategiasta poiketen lisäsin myös PTS:n osaksi strategiaa. Näin on helppo havainnoida tuleva korjaussuunnitelma suoraan strategiasta.

Seuraavaksi kerroin lyhyesti kyselystä ja vastaajista. Aikaa kyselyn toteuttamista on kulunut lähes vuosi ja osa asukkaista ja osakkaista on tässä ajassa vaihtunut. Siksi mielestäni on tärkeää, että hekin tietävät, mistä asioista kysyttiin. Vastaajia kiinnostaa myös varmasti, miten vastattiin. Tutkimuseettisistä syistä varon tuomasta liikaa vastauksia esiin, sillä pienestä vastaajajoukosta voidaan helposti nähdä, kuka on vastannut mitäkin ja tällöin luottamus tutkijaan ja tutkimukseen menetetään. Tunnisteellisuuteen liittyy keskeisesti anonymisointi ja tunnisteiden poistaminen. (Kuula 2006, 200 – 230)

Tässä vaiheessa pohdin vielä, olisiko parempi käyttää strategiasta jotain toista nimeä. Käytettynä nimenä on usein strategian sijaan toimintasuunnitelma tai toimintastrategia. (Asunto-osakeyhtiön toimintastrategian laatiminen, Pohjois-Suomen Kiinteistöyhdistys) Kotitalo-lehdessä numeroissa 4 – 7/2013 strategiasta käytettiin Talo-ohjelma –nimeä. (Huuhka 2013/4 45 – 47, 2013/5 52 – 54, 2013/7 47 – 49; Kärkkäinen 2013/6 44 – 46) Tulin kuitenkin siihen päätelmään, että asukkaille ja osakkaille on käytetty esittelyssä, saatekirjeessä ja kyselyssä strategia-termiä, on parempi, että nimi pysyy strategiana.

Strategiaan toin kyselyssä esiin nousseet hyvät asiat taloyhtiössä ja ne, missä koettiin olevan parantamisen varaa. Kyselyn ja SWOT-analyysin perusteella sekä omiin havainnointeihini perustuen tein johtopäätökset siitä, mitä taloyhtiöltä halutaan. Kuten Kiinteistöposti-lehden 6/2013 artikkelissa, meilläkin haluttiin hoitaa taloyhtiötä ennakoivasti (Risänen 2013, 46 – 47) Ongelmallisinta on, että lähes kaikki halusivat kohottaa tasoa, mutta toisaalta pieni vastike oli myös tärkeää. Tämä on ongelmallinen asia, sillä ilman rahaa ei voi tasokorotuksia tehdä. Strategiaan kirjasinkin muistutuksen osakkaiden erilaisista maksuvalmiuksista, joka kannattaa muistaa korjaushankkeita suunniteltaessa. Sinänsä vastaukset eivät olleet kauheasti ristiriidassa toistensa kanssa, joten johtopäätösten teko oli suhteellisen helppoa.

Lisäksi nostin teknisen kunnon selvittämisen sekä tiedottamisen strategiaan esille. Taloyhtiölle ei ole tehty kuntoarviota, joten sen tekeminen olisi tärkeää. Tiedottamista haluttiin vastauksissa enemmän, joten mielestäni strategiaan on hyvä kirjata viestinnästä vastaava henkilö. Lisäksi kirjasin tulevan viestintäkanavan asukkaille tiedoksi strategiaan. Strategiaan kirjasin myös taloyhtiön vuosikellon hyödyntämisen lyhyen tähtäimen suunnittelun avuksi, jolloin taloyhtiötä on helppo sen avulla johtaa. Se kertoo yleisesti, mitä taloyhtiössä tulee tehdä vuoden aikana. (Rousi 2015, 23)

Lopuksi kirjasin luonnokseen strategian päivittämisen. Koin ohjeissa olleen viiden vuoden suhteellisen pitkäksi ajaksi, varsinkin kun omassa taloyhtiössä asukkaat vaihtuvat usein. Strategiaa toki päivitetään myös aina tarvittaessa kun asiat muuttuvat. Kun nykyiset tavoitteet on saavutettu, tulee miettiä seuraavia. Lisäksi kirjasin, miten strategia tul- laan jakamaan, jotta se olisi kaikkien tiedossa.

Lisäksi laadin taloyhtiölle mission ja vision, jonka kirjasin strategialuonnokseen. (Liite 3) Mission tulisi olla selkeä ja tiivistetty esitys yhtiön tarkoituksperästä sekä olemassa olon tarkoituksesta. (Missio, visio ja arvot taloyhtiössä, Taloyhtio.net) Sen tulisi olla selkeä, ymmärrettävä ja ytimekäs yhtiön osakkaiden tahtotila. Yhä enemmän myös taloyhtiöistä on tulossa brändejä ja maineella on usein merkitystä osakkeen arvon määrittämisessä. (Hippi 2009, 20) Näistä lähtökohdista ja kyselystä esiinnousseista ajatuksista sekä SWOT-analyysistä muovasini taloyhtiölle mission.

Visio tulevaisuudesta ja päämääristä on taloyhtiölle tärkeää. Ennen kuin voidaan mennä kohti päämäärää, tulee tietää missä ollaan. (Hippi 2009, 20) Vision pukeminen sanalliseen muotoon on yksinkertaisesti suunnan ja aikataulun määrittelyä budjettikautta pidemmälle. (Grass ym. 2013, 175) Yksittäisistä toimenpiteistä päättäminen on huomattavasti helpompaa, kun tiedetään, mihin laajempaan kokonaisuuteen ne liittyvät. Jos visio on esimerkiksi taloyhtiön statuksen nostaminen, luontevia toimenpiteitä tavoitteen saavuttamiseksi ovat muun muassa julkisivujen, pihojen ja istutusten kohentaminen. (Missio, visio ja arvot taloyhtiössä, Taloyhtio.net)

Strategialuonnos käsitellään taloyhtiön hallituksen kokouksessa toukokuussa, jolloin siihen on muun hallituksen ja isännöitsijän mahdollisuus antaa muutosehdotuksia. Hallituksen esitys strategiasta lähtee osakkeen omistajille yhtiökokoukseen mukana ja strategia käsitellään kesäkuun alussa 2015 yhtiökokouksessa, jolloin sitä voidaan muokata vielä osakkaiden toiveiden mukaan. Osakkaiden on hyvä antaa tutustua strategiaan rauhassa ennen yhtiökokousta, jolloin heillä on aikaa miettiä mahdollisia kommentteja sitä koskien. Hyväksytty strategia otetaan käyttöön heti yhtiökokouksen jälkeen.

7 TARVITAANKO STRATEGIAA?

Isännöitsijä Jaani Rätty on blogissaan nostanut esille strategian tarpeellisuuden. (Talo pysyy pystyssä ilman strategiaakin, 2013) Toisin kuin liikeyritys, asunto-osakeyhtiö ei muuttaakaan toimialaansa toiseen. Asunto-osakeyhtiölaki määrittää tarkasti, mitä yhtiö voi tehdä. Rätty kritisoi muun muassa julkishallinnosta tuttua raskasta hallintotapaa, joka tuottaa vain lisää paperia. Sitä ei ole tarve tuoda taloyhtiömaailmaan. Hänen mukaansa oli järkevämpää laatia mittarit asukkaiden tyytyväisyydelle ja kiinteistön kunnolle ja seurata niiden kehitystä. Esimerkiksi pakollisissa korjaushankkeissa johdon on toimittava eikä tällöin voida osakkaiden tahtoa aina kuunnella.

Rätty kritisoi myös perustason parantamista eli asumistason kohottamista. Hänen mukaansa laki sallii vain yhteisten vastikevarojen käyttämisen ajankohdan mukaisen tavanomaisen asumisen tason hankkeisiin. Taloyhtiön johto ei siis voi tehdä tavanomaisen tason ylittäviä uudistuksia. Hän suosittaaakin käyttämään järkeä ja toimivaan järkevästi. Siihen kuuluu Rättyn mukaan asukkaiden ja osakkaiden tahdon selvitys ja kuuntelu, kiinteistön kunnossapitotarpeisiin varaudutaan ja asukkaiden asumisviihtyvyyttä mitataan ja seurataan.

7.1 Elävä vai kuollut strategia?

Strategia on se tarina, joka meillä tulee olla. Ellei tarina ole mielenkiintoinen, kukaan ei kiinnostu. Ellemme saa ihmisiä kiinnostumaan, toteutus ontuu. Strategia voi olla ja sen pitää olla yksinkertainen asia. Se voi olla ymmärrettävää, ihmissläheistä ja innostavaa. Joskus voi olla niin, että meillä on hyvät prosessit ja ideat, mutta ihmiset eivät vain ole kiinnostuneita ja motivoituneita strategiasta. (Åhman & Runola 2006, 11, 14, 19) Strategia voi näin ollen kuolla, jos se kiinnosta organisaatiota.

Jari Salmisen mukaan nyt olisi aika keskittyä strategisen suunnittelun lisäksi myös strategioiden tehokkaaseen implementointiin, sillä toinen toistaan teknisempien strategisten suunnittelumallien kehittäminen ei yksin auta yrityksiä saavuttamaan strategisia tavoitteita. Strategian implementointi tarkoittaa pohjimmiltaan tehtyjen strategisten päätösten johtamista organisaation päivittäiseksi toiminnaksi. (2008, 14, 17)

Salmisen (2008, 18 – 19) mukaan strategiat epäonnistuvat koska:

- 1) strategia ei ole toteuttamiskelpoinen
- 2) strategian toteutusta ei ole suunniteltu kunnolla
- 3) johtamisresurssit eivät riitä strategian toteuttamiseen
- 4) strategiaa ei ole lanseerattu tehokkaasti
- 5) muutosenergia ei riitä muutoksen käynnistämiseen
- 6) strategia ei reagoi toimintaympäristön muutoksiin eikä hyödynnä tehokkaasti organisaation potentiaalia
- 7) implementointia ei johdeta loppuun saakka

Ongelmaksi voi tulla myös se, että valitaan sellainen strategia, jota ei kyetä toteuttamaan. Usein vain syytetään jalkautusta, kun syyt ovat aivan muualla eli strategian toteutettavuudessa. Yleisesti ongelma strategiassa on jalkauttaminen, siis johtaminen. (Ala-Mutka 2008, 26 - 29) Miten isännöitsijä hallitus saadaan sitoutettua strategiaan ja johtamaan toimintaa sen kautta? Strategian toteuttamista tulee seurata taloyhtiössä, yhtiökokouksessa onkin esimerkiksi hyvä tilaisuus tiedostella hallitukselta, miten strategia on taloyhtiön johtamisessa toteutunut.

Alalle ei ole vakiintunut vielä käytäntöä strategioiden laatimisesta ja toteuttamisesta, mikä lisää vielä epäselvyyttä strategian tarpeellisuudesta. Laaditut strategiat poikkeavat paljon toisistaan niin menetelmien kuin kyselyidenkin osalta. Taloyhtiöt tulisi saada myös sitoutumaan strategioihin. Usein taloyhtiöissä ongelmana on se, että osakkaita, varsinkin nuoria, ei taloyhtiön asiat kiinnosta. Strategialla voidaan kuitenkin merkittävästi vaikuttaa yhtiön kustannusrakenteeseen ja asumisviihtyvyyteen. (Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta 2012, 19)

Strategian tukena olisi hyvä käyttää myös taloyhtiön vuosikelloa. Se antaa taloyhtiön johdolle toiminnan suunnitteluun suuntaviivat vuodeksi. Taloyhtiön hallitus ja isännöitsijä laativat vuosikellon yhdessä ja se voidaan tiedottaa myös taloyhtiön osakkaille. Ideana on laittaa kuukausittain paikalleen asiat, jotka vuoden aikana tulee hoidettaviksi. Hallitus voi näin ennakoida asioita ja valmistautua tulevaan. Kunkin kuukauden kohdalle laitetaan ne talon asiat/toiminnot, jotka silloin on tarkoitus hoitaa. Toiminta muuttuu näin suunnitelmalliseksi ja tavoitteelliseksi. (Hallituksen vuosikello, Taloyhtio.net)

8 POHDINTA

Kaisa Leiwo muistuttaa Kerrostalokyttäjän muistiinpanot-blogissaan, että parhaimmillaan strategia on toimiva työkalu, joka helpottaa taloyhtiön johtamista, eli hallituksen ja isännöitsijän työtä. (Ei kai meidän talo tarvitse strategiaa?, 2014) Parhaimmillaan strategia on toimiva väline, mutta jalkauttamisessa ja implementoinnissa voidaan epäonnistua hyvästä strategiasta huolimatta.

Strategian laatiminen poistaa niin sanotun ”mutun” taloyhtiön päätöksen teosta, asukkaiden ja osakkaiden mielipiteet tiedostetaan ja myös hiljaisten mielipiteet kuullaan. Väärät korjaushankkeet tai aikataulullisesti eri aikaan toivotut hankkeet saadaan selville. Jos asukkaat eivät esimerkiksi halua hissiä, on sitä turha hallituksen alkaa suunnittelemaan. Hallituksen tehtävä on pitää talo kunnossa ja strategia on tähän soveltuva apuväline. Strategia ei tule olemassa olevaa päätöksenteonprosessia muuttamaan.

Taloyhtiön strategia poikkeaa hieman liiketoimintaan tehdyistä strategioista. Täytyy muistaa, että asunto-osakeyhtiö on perustettu tiettyä tarvetta varten, asumista. Se pyrkii tyydyttämään asumisen tarvetta ja näin myös strategian avulla ne voivat parantaa toimintaansa. Tulevaisuudessa varmasti taloyhtiöt laativat entistä enemmän strategioita, sillä korjaustarve tulee jatkuvasti lisääntymään.

Oman taloyhtiön strategian laatimista pidän onnistuneena hankkeena. Vaikka prosessi venyi aiottua pidemmäksi, sain sen valmiiksi ennen vuoden 2015 yhtiökokousta ja luonnos ehditään käymään läpi vielä hallituksen ja isännöitsijän kanssa. Tärkeää on saada kaikki osapuolet sitoutumaan strategiaan sen hyväksymisen jälkeen. Strategian laatiminen avasi myös omia silmiä siihen, mitä taloyhtiön osakkaat ja asukkaat oikeasti haluavat taloyhtiöltä. Ilman asukaskyselyä tämä olisi ollut vain arvailua. Nyt saimme faktatietoa päätösten pohjaksi.

Itseäni jäi harmittamaan alhainen vastausmäärä kyselyyn, vaikka osasin sitä odottaakin. Ehkä hallituksen puheenjohtajan koin myös pettymystä siihen, että en saanut vuokralaisia vastaamaan, heitä olisi strategian laatimisesta tullut informoida enemmän. Palautetta sain myös kyselyn pituudesta ja ilmeisesti myös E-lomake-editori oli jossain vaiheessa toiminut hitaasti ja kyselyn lataantuminen oli kestänyt kauan. Jatkossa kyselyitä suunniteltaessa tulee miettiä, mitkä kysymykset ovat tarpeellisia ja mitkä eivät. Myös ohjeistusta

kysymyksiin vastaamiseen ja tiettyjen termien avaamiseen täytyy pohtia. Kaikkia kyselyssä käytettyjä termejä ei ymmärretty, mikä saattoi antaa ”väärä” vastauksia tai sitten kysymykseen vastattiin ”en osaa sanoa”. Jatkokehittelyä kysymyksiin tulen tekemään, kun strategiaa tullaan päivittämään.

8.1 Tärkeimmät tulokset

Kehittämistehtäväni tarkoituksena oli tehdä taloyhtiölle strategia ja samalla tutkia strategiaa terminä. Taloyhtiöiden kiinnostusta strategiaan ja sen tarpeellisuutta työssäni käsiteltiin myöskin. Taloyhtiön strategian laatimiseen löytyy paljon ohjeita ja siitä on tehty opinäytetöitä ja tutkielmia. Varsinaista yhtä mallia strategian toteuttamiseen ei ole, jokainen taloyhtiö on yksilö, joten strategiamalli täytyisi joka tapauksessa sovittaa yksilöllisesti jokaiseen taloyhtiöön. Omassa työssäni huomasin, että mallistrategiakyselyä oli hiekkamun muunneltava, jotta sain ”oman taloyhtiön näköisen” strategian.

Kun strategia jalkautetaan taloyhtiön toimintaan ja sen kaikki ymmärtävät, on se hyvä johtamistyökalu taloyhtiössä. Mikäli strategia jää paperiksi muiden papereiden joukkoon eikä sitä oteta käyttöön kunnolla, ei siitä ole hyötyä. Strategia tulee myös päivittää aika-ajoin, muuten se vanhenee, eikä siitä ole enää hyötyä. Toivonkin, että työn tilaaja eli oma taloyhtiö ottaa strategian tosissaan. Minulla asiaan on vaikutusmahdollisuus hallituksen puheenjohtajana, voin seurata sen käyttämistä ja myös itse vaikuttaa siihen, kuinka se otetaan huomioon päätöksissä. Toisaalta raskas hallintotapa voidaan nähdä johtamista vaikeuttavana tekijänä. Tällöin strategia on vain paperi, joka tehdään tekemisen takia. Taloyhtiön johtamisen apuvälineinä voidaan myös käyttää asumistyytyväisyyden ja kiinteistön kunnan mittareita, strategia ei ole ainoa väline johtamisen avuksi.

Strategia ei aina ole kuitenkaan taloyhtiön pelastus. Jos asukkaita ja osakkaita ei strategia kiinnosta ja kyselyyn vastausprosentti on pieni, voi strategia olla väärä yleiseen mielipiteeseen nähden. Siksi olisi tärkeää, että mahdollisimman moni vastaisi kyselyyn, jotta saataisiin oikea tahtotila selville. Millä keinoilla ihmiset saadaan vastaamaan? Leikkisästi ehdotin isännöitsijälle, että arvotaan vastikevapaa kuukausi vastaajien kesken. Usein tarvitaan jokin motivaattori vastaamiseen, että kysely täytetään. Ilmeisesti kiinnostus oman ehkä elämän suurimman investoinnin, asunnon, huolehtimisesta ei riittänyt motivoimaan vastaamiseen.

Jatkossa asukkaiden toiveet viestinnästä tulee ottaa myös huomioon taloyhtiön toimintaa suunniteltaessa. Avoin viestiminen parantaa tietoisuutta taloyhtiössä. Tästä täytyy myös keskustella isännöitsijän kanssa, mistä kaikesta tiedotetaan ja miten. Esimerkiksi hallituksen kokoukset eivät ole julkisia, mutta voitaisiinko niistäkin tehdä lyhyt tiedote, mitä asioita on käsitelty ja mihin toimenpiteisiin ollaan ryhtymässä.

8.2 Jatkokehittäminen

Koska strategia Asunto-osakeyhtiö Ilmarisenkatu 6:lle ei valmistunut lopulliseen muotoon työhöni, tulen sitä vielä muokkaamaan palautteiden perusteella. Jatkossa tulee myös ottaa työhuoneiden vuokralaiset huomioon, jotka tässä projektissa rajasin kyselyn ulkopuolelle. Strategian laadinnan menetelmät tulevat varmasti hioutumaan jatkokehittelyssä parempaan suuntaan ja kysely muokkautuu helpommaksi. Nyt kaikesta informaatiosta huolimatta strategian laadinta oli vielä itsellekin uutta ja outoa.

Tulevaisuudessa täytyy myös miettiä monikielisyyttä, nyt talossa asuu pääosin suomenkielisiä, mutta tilanne voi olla strategian päivitysvaiheessa eri. Mitä pitää ottaa huomioon, kun asukas ei ole syntyperäinen suomalainen ja miten kysely tullaan toteuttamaan eri kieliversioon? Näitä joudun varmasti pohtimaan tulevaisuudessa.

8.3 Yhteenveto

Työssäni kävin läpi taloyhtiöiden tulevaisuuden haasteita ja miten strategia voi näissä haasteissa auttaa taloyhtiöitä. Kävin läpi strategiaproessin vaihe vaiheelta. Kaikkiaan taloyhtiön strategiassa on kahdeksan tärkeää vaihetta ennen kuin strategia saadaan kunnolla jalkautettua käytäntöön. Prosessi voi olla pitkä, oman työni kesto venähti aiottua pidemmäksi, mutta strategian teossa ei kannatakaan hosua. Kyselyn kysymykset tulee miettiä hyvin etukäteen. Esittelin prosessin lisäksi myös strategian sisällön. Strategiaan tulee sisällyttää historia ja kohdetiedot, nykytilanne, strategiset linjaukset ja kehitystarpeet.

Tutkimusmenetelminä käytin kvalitatiivista ja konstruktivistista tutkimusta. Tiedonkeräysmenetelminä oli kyselytutkimus, SWOT-analyysi ja havainnointi. Näiden avulla sain

strategiaan asukkaiden mielipiteet sekä taloyhtiön vahvuudet, heikkoudet, mahdollisuudet ja uhat. Käytin myös apuna myös omaa havainnointiani taloyhtiön toiminnasta kymmenen vuoden ajalta, mitä talossa olen asunut. Näiden avulla sain mielestäni kaiken mahdollisen tiedon strategian laatimiseen.

Tuotokseksi sain taloyhtiölle strategian, joka sisältää myös mission ja vision. Mielestäni käyttämäni tutkimusmenetelmät sopivat toteuttamiseen hyvin. Aiemmin pohdin myös haastatteluja ja aivoriihiä, mutta jätin ne pois, koska arvelin niiden kiinnostavan vielä vähemmän kuin kyselyn asukkaita ja osakkaita.

Henkilökohtaisesti opin enemmän strategiasta ja jonkin verran myös taloyhtiön toiminnasta, vaikka se on jo puheenjohtajuuden kautta tullut tutuksi. Strategian laatimisessa halusin painottaa sitä, että ajatellaan sitä, mikä on parasta omalle taloyhtiölle. Suuntaviivat tulee asettaa tulevaisuuteen eikä toimia niin, mikä voisi olla vahingollista yhtiölle. Lopputulokseen olen itse tyytyväinen.

9 LÄHTEET

Ala-Mutka, J. 2008. Strategiamalli. Helsinki: Talentum Media Oy.

Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Luettu 29.4.2015.

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599#L4P2>

Asunto-osakeyhtiön strategian laadinta. 2012. Isännöintiliitto, Kiinteistöliitto, RAKLI & Ympäristöministeriö. Luettu 30.4.2015.

<http://www.isannointiliitto.fi/attachements/2014-02-05T14-38-3385.pdf>

Asunto-osakeyhtiön toimintastrategian laatiminen. 2014. Pohjois-Suomen Kiinteistöyhdistys ry.

Grass, B. & Heino, J. & Kaivanto, K. & Koskela, S. & Kulomäki, M. 2013. Hyvä hallintotapa taloyhtiössä. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Grass, B. & Tossavainen, T. 2009. Strategisen ajattelun soveltaminen taloyhtiössä. Suomen Kiinteistölehti 5/2009, 34 – 35.

Hallituksen vuosikello. Taloyhtio.net. Luettu 10.5.2015

<http://www.taloyhtio.net/hallinto/hallitus/vuosikello/default.aspx>

Hippi, M. 2009. Asunto-osakeyhtiön strategiaprosessi – Hallinnointi ja mallintaminen. Helsinki. Kiinteistöalan Koulutussäätiö. AIT-tutkielma.

Hirsjärvi, P. 2008. Aito strategia. Helsinki. Kiinteistöalan Koulutussäätiö. AIT-tutkielma.

Huuhka, M. 2013. Suuret suuntaviivat paperille. Kotitalo-lehti 4/2013, 45 – 47.

Huuhka, M. 2013. Kyselystä eväät tulevaisuuden taloyhtiöön. Kotitalo-lehti 5/2013, 52 – 54.

Huuhka, M. 2013. Päätösten teko helpommaksi. Kotitalo-lehti 7/2013, 46 – 49.

Isännöintivelho Oy. 2013. Talo pysyy pystyssä ilman strategiaakin. Luettu 30.4.2015.

<http://isannointivelho.fi/blog/talo-pysyy-pystyss%C3%A4-ilman-strategiaakin>

Juuti, P. & Luoma, M. 2009. Strateginen johtaminen – Miten vastata kompleksisen ja postmodernin ajan haasteisiin? Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Otava.

Kamensky, M. 2014. Strateginen johtaminen – menestyksen timantti. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kaplan, R. S. & Norton, D. P. 2004. Strategiakartat – Aineettoman pääoman muuttaminen mitattavaksi tuloksiksi. Helsinki: Talentum Media Oy.

Karlöf, B. 2004. Strategian rakentaminen – sisältö ja välineet. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kerrostalokyttäjän muistiinpanot. 2014. Ei kai meidän talo tarvitse strategiaa? Luettu 30.4.2015.

<http://koti.ts.fi/kerrostalokyttaajan-muistiinpanot/ei-kai-meidan-talo-tarvitse-strategiaa/>

Kuula, A. 2006. Tutkimusetiikka. Tampere. Vastapaino

Kärkkäinen, M. 2013. Enemmistön ääni kuulumaan. Kotitalo-lehti 6/2013, 44 – 47.

Lukka, K. 2001. Konstruktiivinen tutkimusote. Luettu 18.5.2013.

<http://www.metodix.com>

Missio, visio ja arvot taloyhtiössä. Taloyhtio.net. Luettu 10.5.2015

<http://www.taloyhtio.net/hallinto/hallitus/hallitustyonkehittaminen/visio/>

Ojasalo, K. & Moilanen, T. & Ritalahti, J. 2009. Kehittämistyön menetelmät – Uudella osaamista liiketoimintaan. Helsinki: WSOYPro Oy.

Rakennuksissakin akuutista sairaanhoidosta ennakoivaan terveydenhuoltoon. 2015. Rakennukset-paneelin loppuraportti. Rakennetun omaisuuden tila ROTI. Luettu 28.4.2015.

http://roti.fi/docu-ment.php?DOC_ID=412&SEC=5c55c03852c8032fecb7a0e3af24b88b&SID=1#roti_2015_rakennukset_net_sivut_final.pdf

Rissanen, H. 2013. Strategia johtolankana taloyhtiön toiminnassa. Kiinteistöposti-lehti 6/2013, 46 – 47.

Rousi, M. 2014. Taloyhtiön toiminnan suunnittelu. Helsinki: Kiinteistöalan Kustannus Oy.

Salminen, J. 2008. 7 askelta strategiasta tuloksiin. Helsinki: Talentum Media Oy.

Santalainen, T. 2006: Strateginen ajattelu. Helsinki: Talentum Media Oy.

Santalainen, T. 2009. Strateginen ajattelu & toiminta. Helsinki: Talentum Media Oy.

Siitonen, H. 2013. Työkalu asunto-osakeyhtiön strategian laatimiseen. Turvallisuusalan koulutusohjelma. Espoo: Laurea-ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö.

Toimiva korjauskulttuuri lähiöihin. 2014. Remonttiryhmän loppuraportti. Ympäristöministeriö. Luettu 29.4.2015.

<http://www.ym.fi/download/noname/%7B786C694C-21E3-42ED-88BF-6C80DEC76CAA%7D/97670>

Vahnen, R. 2014. Lähiöiden kehittämisen on oltava suunnitelmallista. Rakennuslehti 12/2014, 4.

Yhteinen tavoite taloyhtiön kehittämiseen – Näin laadimme strategian. 2012. Isännöinti-liitto, Kiinteistöliitto, RAKLI & Ympäristöministeriö. Luettu 30.4.2015.

<http://www.isannointiliitto.fi/attachments/2014-02-05T14-37-3585.pdf>

Åhman, H. & Runola, J. 2006. Strategia on kuollut? Helsinki: Edita Publishing Oy.

LIITTEET

Liite 1. Saatekirje kyselytutkimukseen

Helsinki 30.5.2014

AS OY ILMARISENKATU 6 ASUKKAILLE JA OSAKKAILLE

Ohessa on As Oy Ilmarisenkatu 6 asukkaille ja osakkaille suunnatun asukaskyselyn linkki, johon pyydän teitä vastaamaan. Vastausaikaa on 30.6.2014 saakka. Kyselyyn voi vastata jokainen taloyhtiössä kirjoilla oleva tai osakkeen omistava.

Kyselyn avulla on tarkoitus luoda taloyhtiölle strategia. Strategia kuvaa taloyhtiön arvoja ja toimintaa sekä luo pohjan asunto-osakeyhtiön päätöksenteolle.

Kyselyn tuloksia käytetään taloyhtiön strategian luomisessa ja sen tarkoituksena on kar-
toittaa asukkaiden ja osakkaiden taloyhtiön toimintaan liittyviä arvoja. Osallistumalla ky-
selyyn asukkaat ja osakkaat pääsevät tuomaan esille asioita, jotka ovat heille tärkeitä, ja
joita arvostetaan taloyhtiön toiminnassa. Vastauksesi on tärkeä taloyhtiön strategian ra-
kentamisen kannalta. Rakentuvaa strategiaa käsitellään myöhemmin taloyhtiön hallituk-
sessa ja se vahvistetaan virallisesti yhtiökokouksessa vuonna 2015.

Kysely toteutetaan nimettömänä ja vastaukset käsitellään luottamuksellisesti.

Kyselyn voi täyttää verkkokyselynä Internetissä TAI pyytämällä kyselystä paperiversion
kyselyn laatijalta. Yhteystiedot löytyvät kirjeen lopusta.

Verkkokyselyyn vastaaminen:

Mene osoitteeseen <https://lomake.tamk.fi/v3/lomakkeet/16851/lomake.html> Kysely toi-
mii ilman tunnuksia ja salasanoja.

Strategia toteutetaan yhteistyössä As Oy Ilmarisenkatu 6 hallituksen sekä Isännöitsijätoi-
misto Jarmo Rantamäki Oy ISA kanssa. Työtä vetää Tampereen ammattikorkeakoulussa
tradenomi (YAMK) tutkintoa suorittava Mervi Ala-Prinkkilä, jolle hanke toimii opinnäy-
tetyönä. Työn ohjaajana toimii Nina Helander.

Lisätietoja strategian laadinnasta antavat Mervi Ala-Prinkkilä ja isännöitsijä Kirsi-Maija
Aranko.

Yhteistyöterveisin

Mervi Ala-Prinkkilä
strategian laatija
As. Oy Ilmarisenkatu 6 hallituksen puheenjohtaja
mäki Oy ISA
mervi.ala-prinkkila@biz.tamk.fi

050-5277284

Kirsi-Maija Aranko
isännöitsijä
Isännöitsijätoimisto Jarmo Ranta-
mäki
[kirsi-maija.aranko@ranta-
maki.com](mailto:kirsi-maija.aranko@ranta-maki.com)
020-7756649

Asukaskysely As Oy Ilmarisenkatu 6

Tämä kysely on osoitettu As Oy Ilmarisenkatu 6 asukkaille ja osakkaille. Kyselyn tarkoituksena on kartoittaa taloyhtiön nykytilaa sekä kehityskohteita toiminnan kannalta. Taavoitteena on kyselyn avulla laatia taloyhtiölle strategia.

Kysely toteutetaan nimettömänä ja vastaukset käsitellään luottamuksellisesti. Pyydän teitä vastaamaan kysymyksiin mahdollisimman totuudenmukaisesti. Valitkaa omaa mieltä pidettänne lähinnä oleva vaihtoehto.

Kyselyn lopussa on kysymyksiä, joissa kysytään mielipiteitä/kehitysehdotuksia. Näihin useimpiin vastataan sanallisesti.

Perustiedot

Tässä osiossa kerätään vastaajien perustiedot. Valitse sinua koskeva vaihtoehto

- ☐ Olen asukas ja asun taloyhtiössä
- ☐ Olen osakas, mutta en asu taloyhtiössä
- ☐ En ole osakas, asun taloyhtiössä vuokralla
- ☐ Muu

Oletko tai oletko ollut kyseisen taloyhtiön hallituksen jäsen? Valitse yksi vaihtoehto.

- ☐ Kyllä, olen tällä hetkellä
- ☐ En tällä hetkellä, mutta olen ollut
- ☐ En ole

Kauanko olet asunut/ollut osakkaana taloyhtiössä? Valitse yksi vaihtoehto.

- ☐ Alle vuoden
- ☐ 1-3 vuotta
- ☐ 4-9 vuotta
- ☐ 10 vuotta tai kauemmin
- ☐ En ole osakas/asukas

Vastaajan sukupuoli

- ☐ Mies
- ☐ Nainen
- ☐ Ei vastausta

2 (11)

Talouden koko

- ☐ 1 henkilö
- ☐ 2 henkilöä
- ☐ 3 henkilöä
- ☐ 4 henkilöä tai enemmän
- ☐ Ei vastausta

Vastaajan ikä

- ☐ Alle 20 vuotta
- ☐ 20 - 30 vuotta
- ☐ 31 - 45 vuotta
- ☐ 46 - 60 vuotta
- ☐ Yli 60 vuotta
- ☐ Ei vastausta

Aiotteko asua taloyhtiössä vielä viiden vuoden kuluttua?

- ☐ Kyllä
- ☐ En
- ☐ En osaa sanoa

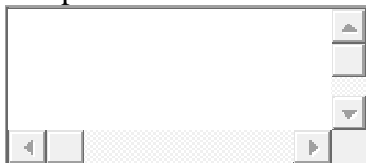
Nykytilanteen kartoitus

Tässä osiossa on kyse taloyhtiön toiminnan nykyisestä tilanteesta. Vastaa kysymyksiin niin kuin asiat mielestäsi tällä hetkellä ovat.

Taloyhtiön toiminta on aktiivista. Valitse yksi vaihtoehto.

- ☐ Täysin samaa mieltä
- ☐ Jokseenkin samaa mieltä
- ☐ Jokseenkin eri mieltä
- ☐ Täysin eri mieltä
- ☐ En osaa sanoa

Voit perustella tähän antamaasi vaihtoehtoa omin sanoin:

A rectangular text input area with a light gray border. On the right side, there is a vertical scroll bar with a small handle. At the bottom, there are two small square buttons: one on the left with a left-pointing arrow and one on the right with a right-pointing arrow.

3 (11)

Arvioi kuinka paljon seuraavat asiat mielestäsi kuvaavat taloyhtiötä

	Hyvin huonosti	Huo- nosti	Ei huo- nosti / Hyvin	Hy- vin	Erittäin hyvin	En osaa sanoa	Miksi?
Yhteisöllinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Rauhallinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Suunnitelmallinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Aktiivinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Viihtyisä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Turvallinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Perhekeskeinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Perinteitä kun- nioittava	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Ennakoiva	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Ympäristöystä- vällinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Halukas kehitty- mään	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Viestivä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Toimiva päätök- senteko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Kiinteistön/asun- non arvon nousu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Asioista päätetään yhdessä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Yleinen siisteys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Hyvät yhteydet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Esteettömyys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Energiatehokkuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>

Olen yleensä ottaen taloyhtiön toimintaan

- ☐ Tyytyväinen
☐ Jokseenkin tyytyväinen
☐ Jokseenkin tyytymätön
☐ Tyytymätön
☐ En osaa sanoa

4 (11)

Valitse seuraavista sinua eniten kuvaava vaihtoehto

- ☐ Osallistun aktiivisesti taloyhtiön toimintaan
- ☐ En osallistu aktiivisesti taloyhtiön toimintaan. Haluaisin osallistua enemmän, mutta henkilökohtaiset syyt estävät osallistumisen.
- ☐ En osallistu aktiivisesti taloyhtiön toimintaan. Haluaisin osallistua enemmän, mutta koen taloyhtiön toimintatapojen estävän sen.
- ☐ En osallistu aktiivisesti taloyhtiön toimintaan, enkä haluaisikaan.
- ☐ En osaa sanoa

Kuinka tyytyväinen olet taloyhtiön palveluihin, esimerkiksi siivoukseen?

- ☐ Erittäin tyytymätön
- ☐ Tyytymätön
- ☐ En tyytymätön / Tyytyväinen
- ☐ Tyytyväinen
- ☐ Erittäin tyytyväinen
- ☐ En osaa sanoa

Voit perustella tähän antamaasi vaihtoehtoa omin sanoin:
Pelastussuunnitelma

Taloyhtiöllä on ajantasainen pelastussuunnitelma

- ☐ Kyllä
- ☐ Ei
- ☐ En osaa sanoa

Olen tutustunut taloyhtiön pelastussuunnitelmaan (jaettu asukkaille kesällä 2013 ja se löytyy myös Asumisinfosta)

- ☐ Kyllä
- ☐ En
- ☐ En osaa sanoa

Taloyhtiö

Taloyhtiön asioista ja päätöksistä tiedottaminen on riittävää

- ☐ Kyllä
- ☐ Ei
- ☐ En osaa sanoa

Taloyhtiön toiminta on

- ☐ Kiinteistön ja sen toiminnan nykyisen tason ylläpitävää (ns. Tason säilyttävä toimintatapa; katso selitys alla)
- ☐ Kiinteistöä ja sen toimintaa kehittävää sekä tasoa ja laatua nostavaa (ns. Tasoa kohottava toimintatapa; katso selitys alla)
- ☐ Kiinteistön ja sen toiminnan ylläpidon kustannuksia minimoivaa ja harkitusti loppuun käyttävää (ns. Loppuun käyttävä toimintatapa; katso selitys alla)

Tason säilyttävä toimintatapa: Kiinteistön tekninen kunto ja varustetaso pyritään säilyttämään alkuperäisenä/toimintakuntoisena. Oikea-aikaiset panostukset kiinteistön ylläpitoon ja peruskorjaukseen.

Tasoa kohottava toimintatapa: Kiinteistö pidetään vähintäänkin kunkin ajankohdan tasoisena parantamalla kiinteistön ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa.

Loppuun käyttävä toimintatapa: kiinteistö pidetään asumiskelpoisena ja rakennusosat käytetään harkitusti loppuun.

Millä sanoilla kuvailisit taloyhtiötä?

6 (11)

Arvioi kuinka tärkeitä seuraavat asiat ovat sinulle taloyhtiön tulevaisuutta ajatellen

	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Miksi?
	Ei tärkeä	Vähän tärkeä	Ei tärkeä / Tärkeä	Tärkeä	Hyvin tärkeä	En osaa sanoa	
Yhteisöllinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Rauhallinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Suunnitelmallinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Aktiivinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Viihtyisä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Turvallinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Perhekeskeinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Perinteitä kunnioittava	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Ennakoiva	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Ympäristöystävällinen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Halukas kehittymään	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Viestivä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Toimiva päätöksenteko	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Kiinteistön/asunnon arvon nousu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Asioista päätetään yhdessä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Yleinen siisteys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Hyvät yhteydet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Esteettömyys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>
Energiatehokkuus	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="text"/>

Panostaisin mielelläni hieman enemmän vastikemaksuihin/vuokraan mikäli sillä voitaisiin taata minulle tärkeiden asioiden toteuttaminen taloyhtiössä

- ☐ Kyllä
- ☐ En. Pieni vastike/vuokra on minulle tärkeää
- ☐ En osaa sanoa

7 (11)

Mikä on mielestäsi paras tapa taloyhtiön päätöksentekoon? Valitse sopivin vaihtoehto

- ☐ Hallitus päättää pienistä asioista. Suuremmista asioista päätetään yhtiökokouksessa
- ☐ Asioista päättää asiantunteva sekä osakkaiden että asukkaiden luottamusta nauttiva taloyhtiön hallitus
- ☐ Päätökset ulkoistetaan isännöintiyritykselle
- ☐ Muu, mikä?

Muu, mikä? Kirjoita mielestäsi sopivin tapa tähän

Mikä on mielestäsi paras tapa viestiä taloyhtiön asioista ja päätöksistä? Valitse mielestäsi paras vaihtoehto

- ☐ Asioiden seuraaminen osakkaan/asukkaan vastuulla (esim. Asumisinfo, ilmoitus-taulu)
- ☐ Taloyhtiön hallitus tiedottaa osakkaille/asukkaille vain kaikkein tärkeimmistä asioista (esim. sähköposti, ilmoitus postitse)
- ☐ Taloyhtiön hallitus tiedottaa osakkaille/asukkaille säännöllisesti (esim. sähköposti, ilmoitus postitse)
- ☐ Sosiaalisen median kautta tapahtuva viestintä (esim. Facebook, Twitter, blogi)
- ☐ Muu, mikä?

Muu, mikä? Kirjoita mielestäsi paras tapa viestiä tähän

Mielestäni taloyhtiön toiminnan tulisi olla

- ☐ Kiinteistön ja sen toiminnan nykyisen tason ylläpitävää (ns. Tason säilyttävä toimintatapa; katso selitys alla)
- ☐ Kiinteistöä ja sen toimintaa kehittävää sekä tasoa ja laatua nostavaa (ns. Tasoa kohottava toimintatapa; katso selitys alla)
- ☐ Kiinteistön ja sen toiminnan ylläpidon kustannuksia minimoivaa ja harkitusti loppuun käyttävää (ns. Loppuun käyttävä toimintatapa; katso selitys alla)

*Tason säilyttävä toimintatapa: Kiinteistön tekninen kunto ja varustetaso pyritään säilyttämään alkuperäisenä/toimintakuntoisena. Oikea-aikaiset panostukset kiinteistön ylläpi-
toon ja peruskorjaukseen.*

*Tasoa kohottava toimintatapa: Kiinteistö pidetään vähintäänkin kunkin ajankohdan ta-
soisena parantamalla kiinteistön ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa.*

*Loppuun käyttävä toimintatapa: kiinteistö pidetään asumiskelpoisena ja rakennusosat
käytetään harkitusti loppuun.*

Mitkä asiat mielestäsi toimivat taloyhtiössä?

Mitkä asiat mielestäsi kaipaavat eniten kehitystä taloyhtiössä?

9 (11)

Mitä yleisesti arvostat taloyhtiössä?



Kun vertaat taloyhtiötämme muihin saman ikäisiin taloyhtiöihin, mihin asioihin olet tyytyväinen tai tyytymätön?



Sauna

Oletko tietoinen, että voit huoltoyhtiön kautta varata saunavuoron to-la iltaisin? Saunavuoron kuukausiveloitus on 10 euroa.

- ☐ Kyllä
- ☐ En

Olisitko halukas saunomaan myös muina päivinä?

- ☐ Kyllä
- ☐ En
- ☐ En osaa sanoa

Jos voisit vapaasti valita saunavuorosi viikontästä ja ajasta riippumatta ja saunavuoron hinta olisi 2 euroa/krt, kiinnostaisiko sinua tällainen vaihtoehto? Saunavuoron varanneille vuorot ja hinnat säilyisivät, tämä malli tulisi toimimaan rinnalla.

- ☐ Kyllä
- ☐ Ei
- ☐ En osaa sanoa

Piha

Hallitus on miettinyt keinoja sisäpihan toimivuuden ja viihtyvyyden parantamiseen, muun muassa pyörien säilyttämistä, pysäköintiä sekä mahdollisen jätekatoksen hankkimista. Mitä keinoja näet itse viihtyvyyden ja toimivuuden parantamiseksi?



Huoneistokohtaiset vesimittarit

Lämmön, veden ja kiinteistösähkön kulutus muodostavat yhteensä noin 35 - 45 % asuin-kiinteistöjen hoitokuluista.

Putkiremontin yhteydessä asuntoihin jätettiin varaus huoneistokohtaista vedenmittausta varten.

Kiinnostaisiko sinua huoneistokohtaisen vesimittarin asennus?

- ☐ Kyllä
- ☐ Ei
- ☐ En osaa sanoa

Huoltokirja

Huoltokirja on kiinteistökohtaisesti laadittu kokonaisuus, joka sisältää kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot, tavoitteet ja tehtävät. Huoltokirja tehostaa kiinteistön hoitoa ja huoltoa.

Kiinnostaisiko huoltokirjan hankinta sinua, se toimisi hallituksen, huollon ja isännöitsijän työkaluna?

- ☐ Kyllä
- ☐ Ei
- ☐ En osaa sanoa

Historiikki

Taloyhtiö täyttää tänä vuonna 85 vuotta. Kiinnostaisiko sinua, että taloyhtiöstä koottaisiin joskus historiikki?

- ☐ Kyllä
- ☐ Ei
- ☐ En osaa sanoa

Lopuksi

Tähän voit kirjoittaa lyhyesti ajatuksiasi taloyhtiön toimintaan ja sen toiminnan kehittämiseen liittyen.



Tähän voit kirjoittaa lyhyesti ajatuksiasi kyselyyn liittyen.



Kiitos vastauksistasi!

Asunto-osakeyhtiö Ilmarisenkatu 6

TALOYHTIÖN STRATEGIA (LUONNOS)



9.5.2015

Taloyhtiön historiaa:

Asunto-osakeyhtiö Ilmarisenkatu 6 on perustettu vuonna 1928 ja kiinteistö valmistui vuonna 1929 silloisen Ilmarisenkadun varteen. Taloyhtiö sijaitsee omalla 594 m² tontilla Helsingin Etu-Töölössä. Kiinteistö on kuusi kerroksinen, yksiportainen kivirakenteinen talo. Se on asemakaavassa suojeltu. Ulkoseinät ovat tiilimuurattuja, katu-julkisivu on puhtaaksimuurattu ja sisäpihajulkisivu on rapattu. Talossa on harjakatto, jonka kadun puoleinen harja on tiiltä ja sisäpihan harja peltiä.

Asuinhuoneistoja on osakashallinnassa 27 ja taloyhtiön hallinnassa kolme (A1, A2 ja A3). Lisäksi yhtiön hallinnassa on kaksi varastotilaa (työhuonetta), autotalli, kaksi ulkoiluvälivarastoa sekä saunaosasto.

Suomen Kulttuurirahasto omistaa neljä huoneistoa taloyhtiöstä.

Nykytilanne:

Ikäjakauma kiinteistössä painottuu alle 30-vuotiaisiin, teini-ikäisiä ei talossa asu, ikäjakauma on 1 – 90 vuoteen. Asukkaiden keski-ikä on 38 vuotta. Keskimääräinen perhekoko on 1,5 henkeä. Keskimääräinen huoneistokokoo on 54 m².

Taloyhtiön isännöinnin hoitaa Aavatalo Oy, vastuuisännöitsijänä toimii Vesa Maja.

Kiinteistönhuollon hoitaa Helsingin Kiinteistötalkkarit Oy. Porras-huoneen ja yleisten tilojen siistimisen hoitaa Pestone Oy.

Yhtiön tulot jakautuvat lähes puoliksi vastikkeisiin ja vuokratuloihin. Vastike sisältää vesimaksun.

3 (7)

Suoritetut korjaukset ja perusparannukset 1995 ->:

1995	Pihanjulkisivun rappaus
1997	Pihan asfaltointi
1997-1999	Saunaosasto
1998	Lämmönjakohuoneen tekniikka, linja- & sulkuventtiilit
2000	Lukitus
2001	Patteriventtiilit
2002	Hissin peruskorjaus
2003	Putkiston kuntoselvitys
2003	Hissikorin kunnostus ja veräjän levennys
2003	Pihanpuolen ikkunoiden huoltomaalaus
2004	Huoneiston A2 kunnostus
2005	Huoneiston A1 kunnostus
2009	Hankesuunnitelma, vesi- ja viemäriverkosto
2009	Linjasaneerauksen suunnittelu
2010 - 2011	LVIS-saneeraus
2011	Huoneiston A1 kunnostus
2011	Huoneiston A3 kunnostus
2012	Lukitus
2013	Tuuletusparvekkeiden uusiminen
2014	Porrashuoneen kunnostus

Kiinteistön alustava korjaustarveselvitys:

2015	Ikkunoiden uusiminen
2016	Pihanpuoleisen katon kunnostaminen
2018	Lämmönjakohuoneen kunnostaminen
2022	Pihakannen uusiminen samassa yhteydessä kuin Mechelininkatu uusi autohallinsa

Osakaskysely

Osakaskysely suoritettiin kesäkuun 2014 aikana.

Kyselyyn vastasi yhteensä 10 henkilöä. Kysely lähetettiin kaiken kaikkiaan 33 vastaanottajalle. Kyselyyn oli mahdollista vastata joko sähköisesti tai paperikyselynä.

Kysely jakaantui seuraaviin osiin:

- Perustiedot
- Nykytilanteen kartoitus
- Pelastussuunnitelma
- Taloyhtiö, missä kartoitettiin tulevaisuuden toiveita
- Sauna
- Piha
- Huoneistokohtaiset vesimittarit
- Huoltokirja
- Historiikki

Taustatietoja, koskien kyselyä:

- Vastaajista 7 oli talossa asuvaa osakasta, 1 vuokralainen, 1 ulkopuolella asuva osakas ja yksi muu
- Kukaan vastaajista ei ollut hallituksen jäsen
- 4 vastaajaa oli asunut talossa 1 – 3 vuotta, 3 yli 10 vuotta
- Vastaajista oli miehiä 3, naisia 6
- Vastaajista 3 asui yhden hengen taloudessa ja viisi kahden hengen taloudessa
- Vastaajista puolet oli yli 60-vuotiaita
- Puolet vastaajista aikoo asua talossa vielä viiden vuoden kuluessa

Parhaat asiat nykytilanteessa olivat:

- Rauhallinen, viihtyisä ja turvallinen taloyhtiö
- Kunnioittaa perinteitä
- Ennakoiva taloyhtiö
- Taloyhtiön toiminta nähtiin jokseenkin aktiivisena, mutta yhteisöllisyyden kannalta sitä ei pidetty aktiivisena.
- Hyvä sijainti, liikenneyhteydet loistavat
- Hyvät säilytystilat

Parannettavaa nähtiin

- Esteettömyys, pitkät raput molemmille ulko-oville
- Energiatehokkuus, uusia ikkunoita odotetaan
- Jätehuollossa
- Parkkipaikoissa sekä pyörien säilyttämisessä ja sisäpihan kehittämässä
- Ilmanvaihdossa
- Viestinnässä

SWOT-analyysi:

Vahvuudet

- Hyvin hoidettu kiinteistö
- Hyvä sijainti
- Hyvät liikenneyhteydet
- Rauhallinen taloyhtiö

Heikkoudet

- Ei ole esteetön
- Vähän parkkitilaa autoille, pyörille, skoottereille jne.
- Asukkaat eivät tunne toisiaan, asukkaat vaihtuneet tiuhaan
- Yhtiölainaa paljon
- Talouden suunnittelu ontunut

Mahdollisuudet

- Asuntojen arvonnousu jatkuu
- Taloyhtiön toimintaa voidaan kehittää, muun muassa pihakansiremontin yhteydessä
- Uudet liikennejärjestelyt (Länsimetro ja mahdollinen Pisara-rata) sekä muut alueen rakennusprojektit lisäävät alueen arvostusta

Uhat

- Korjaushankkeet, esimerkiksi vuotovahingot
- Energian ja muiden kulujen nouseminen
- Naapuritaloyhtiöiden toiminta
- Pitkäjänteisyys suunnittelussa unohtuu
- Taantuman tai laman pitkittyminen

Johtopäätökset kyselyn ja SWOT-analyysin kautta:

Asukaskyselyn mukaan Asunto-osakeyhtiö Ilmarisenkatu 6 osakkaat ja asukkaat haluavat:

- Tasoa kohottavaa toimintatapaa taloyhtiöön eli kiinteistöä pidetään vähintäänkin kunkin ajankohdan tasoisena parantamalla kiinteistön ominaisuuksia ja nostamalla varustetasoa kuitenkin unohtamatta osakkeiden erilaisia maksuvalmiuksia
- Kehitetään sisäpihaa muun muassa parantamalla pyörien säilytystä ja miettimällä mahdollista jätekatosta tulevan pihakansiremontin yhteydessä. Asukkaita ohjeistetaan lajittelemaan jätteet paremmin, jolloin roska-astiat eivät täyty yli

- Pohditaan saunavuorojen varausjärjestelmää, jolloin sauna voisi milloin vain vakivuorojen lisäksi
- Pohditaan vesimittareiden asennusta tulevaisuudessa
- Ohjeistetaan asukkaita siitä, mikä kuuluu osakkaan ja mikä taloyhtiön vastuulle ja mitä huoltotoimenpiteitä pitää tehdä (esimerkiksi tuloilman suodattimien vaihtaminen kaksi kertaa vuodessa)
- Kootaan taloyhtiön historiasta historiikki
- Pohditaan mahdollisuuksia tehdä asumisesta esteetöntä
- Uusia asukkaita tiedotetaan heidän muuttaessaan taloyhtiöön, jotta he tietäisivät kaiken tarpeellisen
- Tulevat remontit suunnitellaan pitkäjänteisesti

Jatkossa hyödynnetään enemmän Taloyhtiön vuosikelloa lyhyen tähtäimen suunnittelussa strategian tukena.

Tekninen kunto:

Taloyhtiöön ei ole toteutettu kattavaa kuntoarviota eikä taloyhtiöllä ole käytössään huoltokirjaa. Hallitus valtuutetaan hankkimaan huoltokirja ja kuntoarvio, jolloin tulevat remontit osataan aikatauluttaa entistä paremmin, eikä tule korjaussumaa. Näin myös osakkaat voivat paremmin varautua taloudellisesti tuleviin korjaushankkeisiin.

Tiedotus:

Asukaskyselyssä tuli palautetta sekä hyvästä että huonosta tiedottamisesta. Taloyhtiöllä ei ole uuden isännöintitoimiston kautta taloyhtiön omia sivuja, joiden kautta voitaisiin asioista tiedottaa. Sovitaan, että jatkossa hallitus tiedottaa asukkaita aktiivisemmin esimerkiksi paperitiedottein sekä Taloyhtiosivut.fi sivuille luotujen nettisivujen kautta. Nimetään hallitukseen tiedotuksesta vastaavaksi henkilöksi nykyinen puheenjohtaja Mervi Ala-Prinkkilä.

Missio:

Taloyhtiömme tarjoaa hyvää ja turvallista asumista hyvin hoidetussa arvokiinteistössä.

Visio:

Asunto-osakeyhtiömme status kaupunginosassamme on viiden vuoden kuluttua yksi parhaista. Tähän päästään pitämällä yhteiset tilat kunnossa, parantamalla viihtyvyyttä ulkoalueilla sekä tasapainottamalla yhtiön taloutta.

Strategian päivitys:

Sovitaan, että strategia päivitetään vähintään kolmen vuoden välein, kuitenkin aina kun siihen on tarvetta. Strategia liitetään osaksi isännöitsijän todistusta sekä toimintasuunnitelmaa ja se jaetaan osakkeille yhtiökokoukseen osana. Laadittu strategia jaetaan myös kaikille kiinteistössä asuville sekä vuokralaisille ja se laitetaan myös mahdollisuuksien mukaan taloyhtiön nettisivuille.